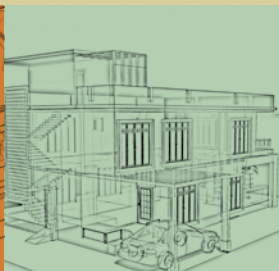
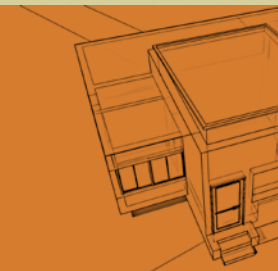
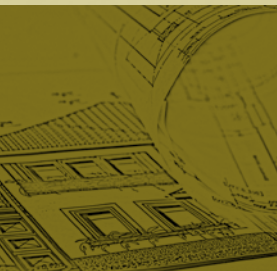


# Manual del comprador



**umbral**<sup>®</sup>

PROPIEDAD RAIZ



Para **UMBRAL PROPIEDAD RAÍZ** es un placer contar con usted (es) como nuestro (s) cliente (s), por lo tanto y en aras de establecer una excelente relación comercial estamos entregando **LA GUÍA PARA EL COMPRADOR**, como una herramienta para facilitar el proceso que comienza y dar claridad a las inquietudes más frecuentes, esperamos que sea de gran ayuda ya que sabemos lo importante y especial que es el momento de compra de vivienda para las personas.

**Esta información es meramente informativa y podrá tener variaciones sin previo aviso por parte de la constructora. Por lo tanto los plazos y demás información aquí contenida no serán exigibles.**

# Contenido

pág.

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | <b>Cierre del negocio.</b>  | 5  |
| 2.  | <b>Documentos de vinculación y legalización.</b>  | 11 |
| 3.  | <b>Pago de la cuota inicial.</b><br>3.1. Dinero proveniente de AFC, cesantías y fondos.                           | 15 |
| 4.  | <b>Reformas.</b>  | 19 |
| 5.  | <b>Cesión del Contrato.</b>   | 23 |
| 6.  | <b>Solicitud de crédito hipotecario, leasing habitacional ante entidades financiera o créditos empresariales.</b> | 27 |
| 7.  | <b>Legalización del crédito.</b>  | 31 |
| 8.  | <b>Firma de escritura pública.</b>  | 35 |
| 9.  | <b>Entrega del inmueble.</b>  | 39 |
| 10. | <b>Posventas.</b>   | 41 |
| 11. | <b>Entrega de escritura pública.</b>  | 45 |



# 1

# Cierre del negocio

Una vez elegido el inmueble, definido su precio y forma de pago, se procede a firmar el documento de cierre, así:

- A. Encargo fiduciario**
- B. Promesa de compraventa**

# ACUERDO PRECON- TRACTUAL

## **A. Acuerdo precontractual para la celebración de un encargo fiduciario para vinculación a un fideicomiso.**

Formato que se firma antes del encargo para oficializar el negocio donde queda pactada la forma de pago y las condiciones del negocio. Es muy importante tener en cuenta que el Nombre del titular es el nombre de la persona(as) que serán las titulares del encargo en caso de cambio se debe firmar un contrato de cesión con una antelación de cuatro (4) meses a la firma de la escritura pública y/o la aprobación del crédito.

## Durante el cierre se entrega:

**Número encargo fiduciario o tarjeta de recaudo:**

Éste número o tarjeta es entregado en la sala de ventas, con el fin de identificar al cliente y los dineros consignados al fideicomiso mediante una referencia única para cada cliente. Es muy importante anotar el número de referencia en el formato de recaudo cada vez que se realice una consignación o presentar siempre la tarjeta. Agradecemos enviar copia del soporte de consignación a la sala de ventas para tener registro del pago.

Adicional se firma encargo fiduciario, pagaré, planos y simultáneamente nos vinculamos a una fiducia donde se debe diligenciar y entregar documentos exigidos para su vinculación que explicamos a continuación:

## Encargo fiduciario:

**Formato preestablecido, dirigido a la Fiduciaria, en el cual se definen las condiciones de plazo, forma de pago y sanciones por incumplimiento.** Contrato de vinculación al fideicomiso, documento suscrito por la fiduciaria y el gerente del proyecto en el que se pactan todas las obligaciones y derechos por parte del comprador y del vendedor.

## Pagaré:

**Documento en el cual se hace constar la obligación del deudor**, edificada bajo la promesa de pagar una suma determinada de dinero en un plazo expresamente acordado y con el reconocimiento de intereses a tasas previamente estipuladas. Garantiza el cumplimiento de pago de cuotas pendientes, predial, administración, servicios, gastos legales entre otros.

## Planos / Especificaciones:

**Se firma el plano del tipo de apartamento que compró**, indicando la vista elegida, ubicación y especificaciones de acabados que ofrece el proyecto y que son con los que se entregaría en caso de no realizar reformas.

# ANEXOS

**Cédula del titular,  
formatos de vinculación  
a la fiducia, certificados  
de ingresos entre otros.**



La cotización no es considerada un documento legal de cierre, es un documento informativo para el cliente.

Una vez firmado el encargo fiduciario o promesa de compraventa, el acuerdo precontractual pierde su validez.



**B. Acuerdo precontractual para la celebración de una promesa de compraventa.**

# Durante el cierre se entrega:

**Tarjeta de recaudo empresarial  
o dígito de verificación:**

Este con el fin de identificar los dineros en la cuenta recaudadora de la constructora.

Recuerde siempre anotar el **número de referencia** en el formato de recaudo.

De igual manera se firma el pagaré, carta de instrucciones, planos y especificaciones.



**Muy importante siempre presentar  
la cédula de las personas titulares del contrato.**



# 2

## Documentos de adquisición y legalización

Son los documentos que soporten la compra, los cuales varían dependiendo si el titular es una persona natural o una persona jurídica.



# DOCU- MENTOS

El momento de cierre del negocio a través de un encargo fiduciario, implica para el cliente la vinculación a una fiduciaria, entidad que se encargará de administrar sus aportes en dinero y a su vez garantizará el cumplimiento de las obligaciones necesarias para el desarrollo del proyecto en el cual usted va adquirir su inmueble, de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera. Por este motivo, es indispensable que el cliente aporte los documentos que soporten la compra, los cuales varían dependiendo si el titular es una persona natural o una persona jurídica.

## Documentos requiridos:

### PERSONA NATURAL:

- Certificado de ingresos o declaración de renta
- Carta laboral
- Formulario de vinculación
- Tarjeta de firmas autorizada
- Fotocopia de cédula

# PERSONA JURIDICA:

- Certificado de existencia y representación legal
- Rut
- Estado financieros
- Certificación de ingresos emitida por contador público con copia de su tarjeta profesional.
- Declaración de renta del último año.
- Fotocopia de la cédula del representante legal de la empresa.

**El encargo fiduciario, deben ser firmados por quien figure como titular o titulares del negocio y entregados en la sala de ventas.** Si estos documentos se firman por fuera de la sala de ventas, se cuenta con un plazo no mayor a 10 días para presentarlos firmados, acompañados de todos los documentos antes mencionados con el fin de que la fiduciaria realice la apertura del fondo del cliente y pueda identificar los aportes.



**Recuerde tener en cuenta las siguientes observaciones a la hora de adquirir su inmueble:**

## Para las personas casadas o con unión marital de hecho

Si el inmueble adquirido es **lugar y hogar de la familia** y no tiene otro inmueble con afectación a vivienda familiar, este será afectado al momento de la escrituración. Lo cual significa que no será prenda general de los acreedores salvo los que financiaron la adquisición de la vivienda.

## Apoderado

Si la compra se hace a través de un **apoderado**, la adquisición se deberá realizar mediante un poder general o especial con suficientes atribuciones para realizar la compra, suscribir la escritura pública de enajenación, constituir hipoteca y afectar o no la vivienda familiar.

## Grupo de personas

Cuando un **grupo de personas sin sociedad conyugal vigente o sociedad patrimonial de hecho**, deciden comprar, serán propietarios en común y en proindiviso en las proporciones que así lo establezcan en la escritura.

## Menores de edad

Cuando el inmueble se encuentre en cabeza de un **menor de edad** solo se podrá enajenar (transferir su dominio) mediante proceso judicial donde el juez autoriza su venta en subasta pública.  
Si el inmueble es adquirido por un menor de edad, los documentos deberán ser firmados por un representante legal.

# 3

## Pago de la cuota inicial

El pago de la cuota inicial debe hacerse de acuerdo con las fechas pactadas en el cierre del negocio.

# PAGO CUOTA INICIAL

El pago de la cuota inicial debe hacerse de acuerdo con las fechas pactadas en el cierre del negocio. Estas cuotas deben consignarse en la cuenta recaudadora asignada para cada proyecto.

Cada volante de consignación  
**debe contar**  
con la siguiente información:

- Número del encargo
- Nombre del titular
- Cédula del titular
- Entidad financiera





**Es muy importante resaltar que las fechas pactadas deben cumplirse.** En caso de incumplimiento se generarán intereses de mora a la máxima tasa permitida por la ley.

Es indispensable que las consignaciones se realicen presentando la tarjeta de recaudo o relacionando el código de verificación con el fin de identificar los abonos realizados. De igual forma, es necesario enviar copia del soporte de consignación a la sala de ventas del proyecto.

3.1.

## Dinero proveniente de AFC, Cesantías y Fondos

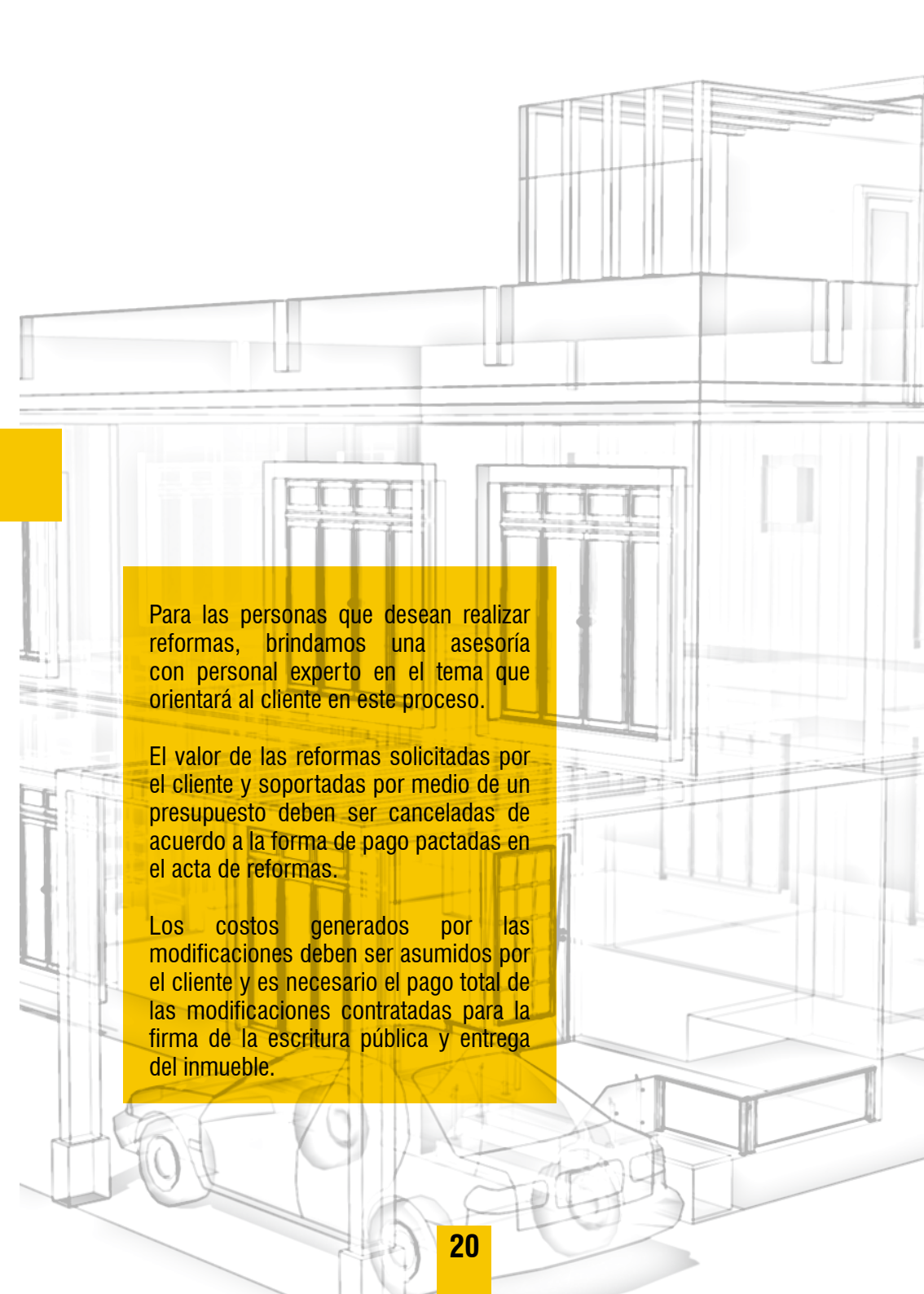
En caso de que parte de la cuota inicial esté pactada con dinero producto de cesantías, aportes AFC o fondos voluntarios de pensiones, se debe informar en la sala de ventas. Es muy importante que usted se informe con la entidad donde tiene su ahorro, cual es el procedimiento para el desembolso de los recursos. De esta manera se podrá cumplir con las obligaciones de pago en las fechas establecidas.



# 4 Reformas



**Las reformas** es un servicio adicional que se brinda a los clientes que soliciten cambios dentro de su inmueble. Se informará por escrito en que momento y hasta que fecha esta autorizada hacer reformas.

The background of the page is a detailed architectural wireframe of a multi-story building. The drawing shows the structural elements like columns, beams, and window frames. In the foreground, a car is also depicted in a wireframe style, partially overlapping the building's base. A solid yellow rectangular block is positioned on the left side of the page, partially overlapping the building's facade. Another yellow rectangular block is located at the bottom center of the page, containing the page number.

Para las personas que desean realizar reformas, brindamos una asesoría con personal experto en el tema que orientará al cliente en este proceso.

El valor de las reformas solicitadas por el cliente y soportadas por medio de un presupuesto deben ser canceladas de acuerdo a la forma de pago pactadas en el acta de reformas.

Los costos generados por las modificaciones deben ser asumidos por el cliente y es necesario el pago total de las modificaciones contratadas para la firma de la escritura pública y entrega del inmueble.

# REFORMAS



**En caso de no terminar la negociación del inmueble, y desistir del negocio, las reformas se cobran en su totalidad.**

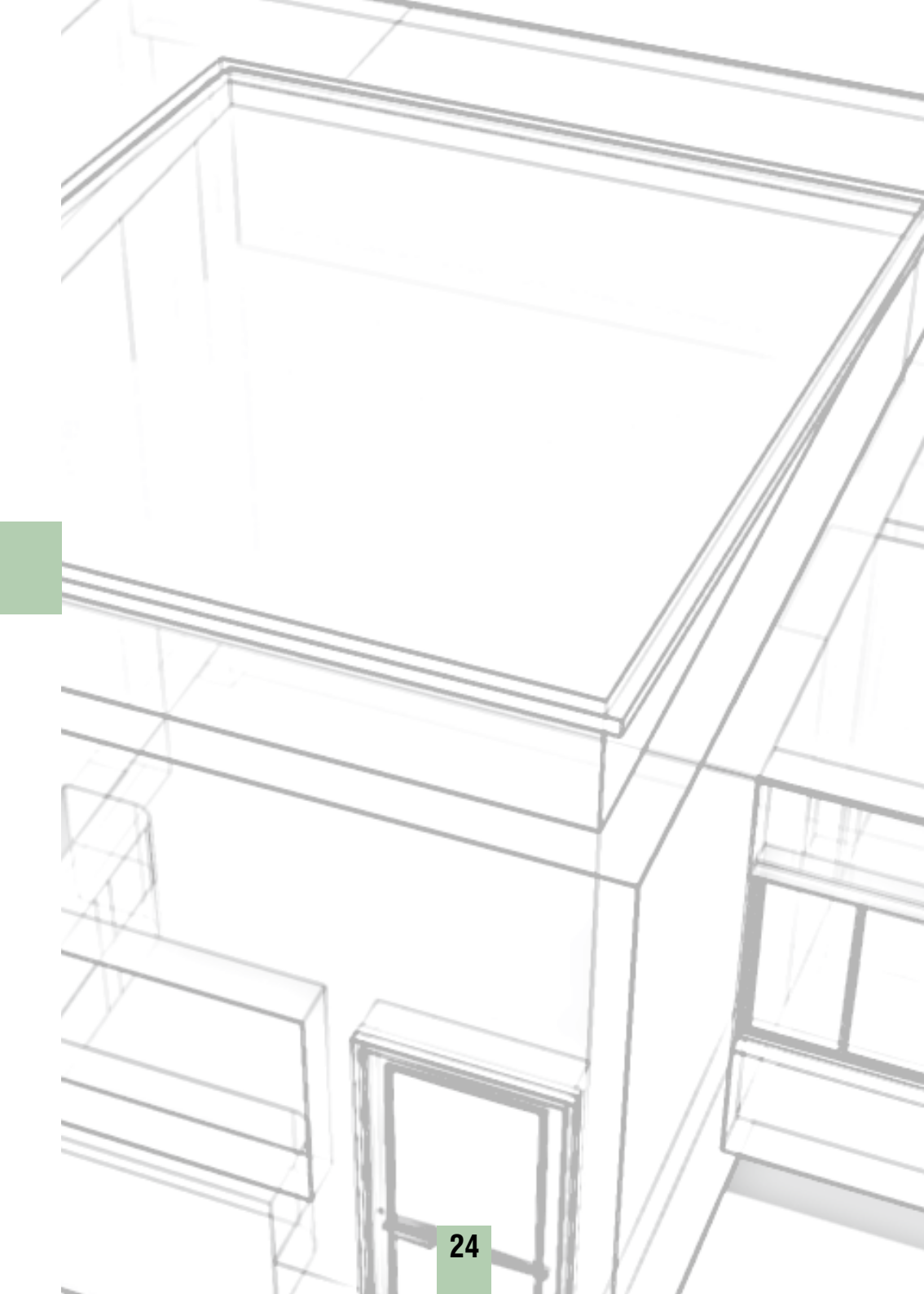
**Si dichas reformas ya se encuentran realizadas, es decir el apartamento construido, y son consideradas de gusto único y personal del cliente, que además afecten la nueva comercialización del mismo, se cobrará el costo por dejar nuevamente el apartamento típico.**



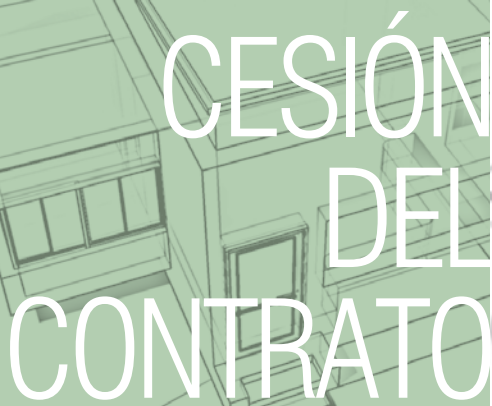
# 5

## Cesión a los contratos

Si una vez firmado el cierre del negocio se decide ceder la posición que el cliente tiene en el contrato a un tercero, este acto se oficializa por medio de un **contrato de cesión**, previa aprobación de la sociedad promotora del proyecto.







# CESIÓN DEL CONTRATO

Las cesiones deben ser anteriores a la firma de escritura, y los términos de valor de ésta deben ser iguales a los del negocio inicial.

Sólo a discreción de la gerencia del proyecto se aceptan cesiones en las cuales el nuevo cliente va a solicitar crédito.

Las cesiones tienen un costo de administración el cual será definido por la gerencia de cada proyecto.



# 6

## Solicitud de Crédito en las entidades financieras

El cliente podrá iniciar  
el **trámite del crédito  
hipotecario**

en la entidad financiera,  
meses antes de la fecha  
programada de entrega



# CRÉDITO

Cada proyecto tiene una entidad financiera asignada con la que es más conveniente realizar la tramitación del crédito hipotecario. **Es ideal que el cliente adelante su trámite con la entidad financiera asignada con el fin de agilizar el proceso de escrituración y desembolso.**

## Crédito con la entidad que financia el proyecto

La sala de ventas se encarga de anunciar por medio de una comunicación escrita la fecha aproximada de inicio del proceso de estudio con la entidad financiera, poniéndolos en contacto con el asesor asignado.

### DOCUMENTOS

- Carta laboral
- Fotocopia de la cédula
- Certificados de ingresos
- Extractos bancarios
- Declaración de renta
- Colillas de pago

La asesora realiza la entrevista con el cliente, brindando información sobre el tipo de crédito y plazo.

Una vez estudiados los documentos y la capacidad de endeudamiento, la entidad financiera emite una carta de pre-aprobación o aprobación según la entidad. La pre-aprobación del crédito se hace a partir del estudio de la capacidad de endeudamiento del cliente, es importante que el cliente a partir de ese momento conserve sus condiciones crediticias, es decir que no aumente su nivel de endeudamiento ni incurra en moras financieras.



**La carta final de aprobación de crédito debe estar a nombre de las personas que aparecen en el encargo fiduciario de no ser así se debe informar a sala de ventas para hacer una cesión al contrato, ya que se escritura a nombre de las personas que aparecen en la carta de aprobación.**

## Crédito con OTRA entidad financiera

**El cliente solicita el estudio de financiación en la entidad elegida y debe presentar la pre-aprobación del crédito hipotecario en la sala de ventas.**

Para los dos numerales anteriores, es necesario que se realice el avalúo del inmueble y estudio de títulos, estos dos procedimientos solo podrán ser adelantados una vez se registre la escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal. La sala de ventas suministrará los documentos necesarios en esta etapa con el fin de obtener la aprobación definitiva de la financiación, mediante crédito hipotecario. El crédito debe estar aprobado mínimo tres (3) meses antes a la fecha programada para otorgar escritura pública.

**La vigencia de la carta de aprobación es por un período de 6 meses contado desde la fecha de su aprobación hasta el desembolso.**

# Intereses de subrogación

Son los intereses que se causan desde el momento mismo de la entrega hasta que se efectúa el desembolso del crédito, los cuales hacen parte de los intereses cobrados a la promotora del proyecto por la entidad que financia la construcción del mismo.

Si el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera no se realiza en el plazo determinado en el encargo fiduciario, días contados a partir de la firma de la escritura y entrega de los inmuebles, se generarán unos intereses, que serán liquidados una vez sea realizado el desembolso a la tasa que al momento este el crédito constructor y deberán ser asumidos por el cliente.

The background of the page is a light green wireframe architectural drawing of a building's interior, showing various rooms, windows, and structural elements. The drawing is semi-transparent, allowing the text to be clearly visible.

# 7 Legalización del crédito

Requisitos que se deben  
tener en cuenta para  
**la legalización  
del crédito**



# LEGALIZA- CIÓN DEL CRÉDITO



Para la legalización del crédito definitivo se deben cumplir con los siguientes requisitos

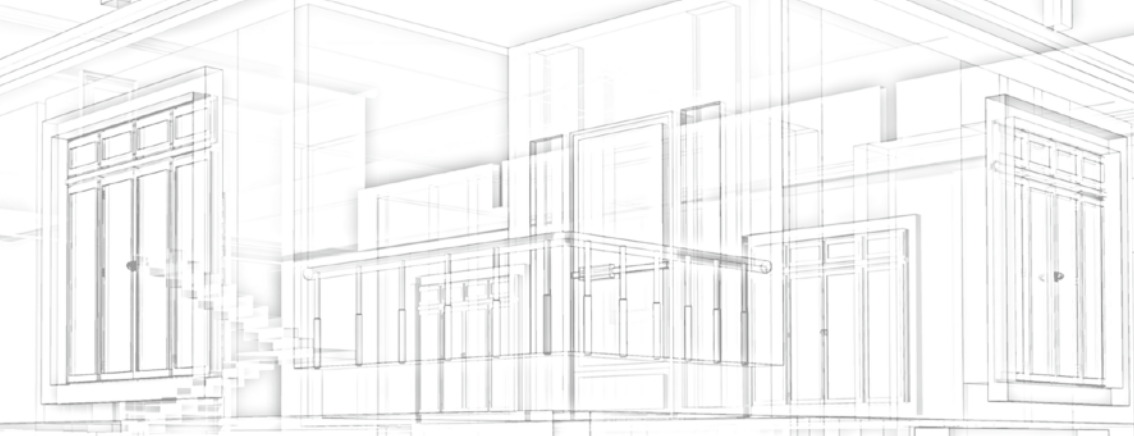
## Avalúo:

Lo realiza el perito determinado por la entidad que pre-aprobó el crédito al cliente. Éste avalúo tiene un valor el cual el cliente debe cancelar en la cuenta indicada por el perito asignado.

## Revisión del encargo fiduciario / promesa de compraventa:

El encargo fiduciario debe ser revisado por el abogado encargado en la entidad financiera quien solicitará los documentos necesarios para la elaboración del estudio de títulos. Este estudio también tiene un valor el cual debe cancelarse en la cuenta definida por el abogado asignado.





## Carta con crédito aprobado:

Una vez surtidos los dos trámites anteriores, **la entidad financiera emite la carta definitiva de aprobación del crédito**, indicando el valor, el plazo y el titular del crédito. En caso de que el valor sea diferente, deberá realizar un “otrosí”.

## Minuta de hipoteca:


Una vez realizado el estudio de títulos, la entidad financiera envía a la notaría definida por el proyecto la minuta de hipoteca autorizada.



**Una vez entregada la carta de aprobación usted debe comunicarse con el asesor de la entidad financiera elegida con el fin de ser notificado cuales documentos adicionales deberá firmar con la entidad.**



**INFORMACION SEGURO DE VIDA**

A blue-tinted wireframe architectural drawing of a modern building. The drawing shows a multi-story structure with a prominent staircase on the left side and several windows. In the foreground, a car is partially visible, also rendered in a wireframe style. The overall aesthetic is clean and technical.


# 8

# Firma de escritura

La sala de ventas es quien informa al cliente por escrito la notaría, fecha y hora asignadas, dentro de los plazos previstos contractualmente para la **firma de la escritura pública.**



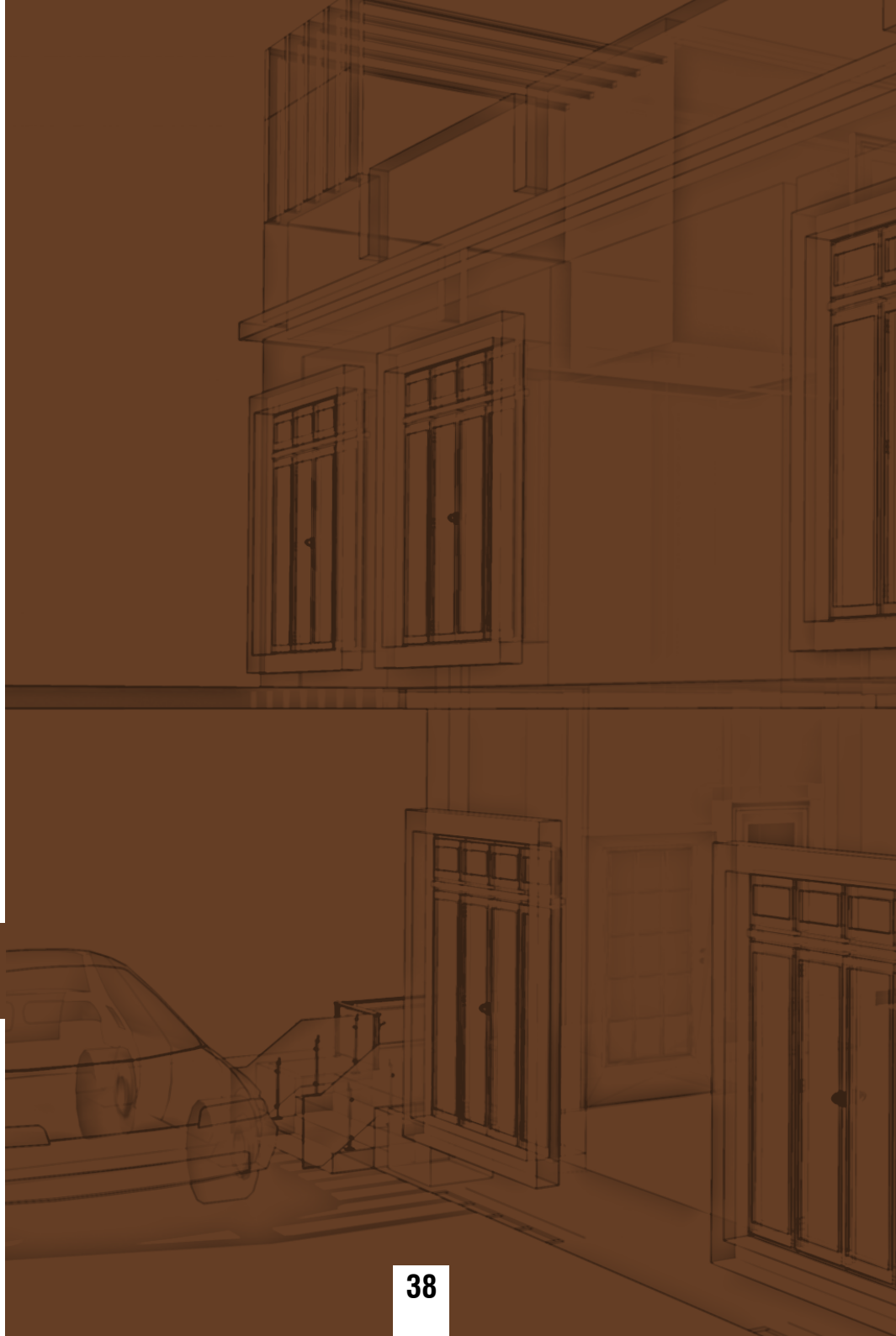
# FIRMA DE ESCRITURA



Si las partes acuerdan una modificación en la fecha, deberá celebrarse un OTROSÍ al contrato en el que se especifique este cambio.

Para la firma de la escritura pública el cliente debe contar con un paz y salvo expedido por el Departamento de Trámites, para lo que es necesario que haya cumplido con todos los compromisos de pago pactados en el negocio y en general con las obligaciones a su cargo.

Deben presentarse a la notaría todas las personas cuyos nombres aparecen en el encargo fiduciario y presentar la cédula de ciudadanía de cada uno.



# 9

# Entrega del inmueble

Una vez firmada  
la escritura pública,  
la sala de ventas confirma  
la fecha y hora de la  
entrega del inmueble

En el momento de la entrega del inmueble asiste un representante de la obra y de ventas como respaldo donde se hace entrega de los siguientes documentos oficializándolo:

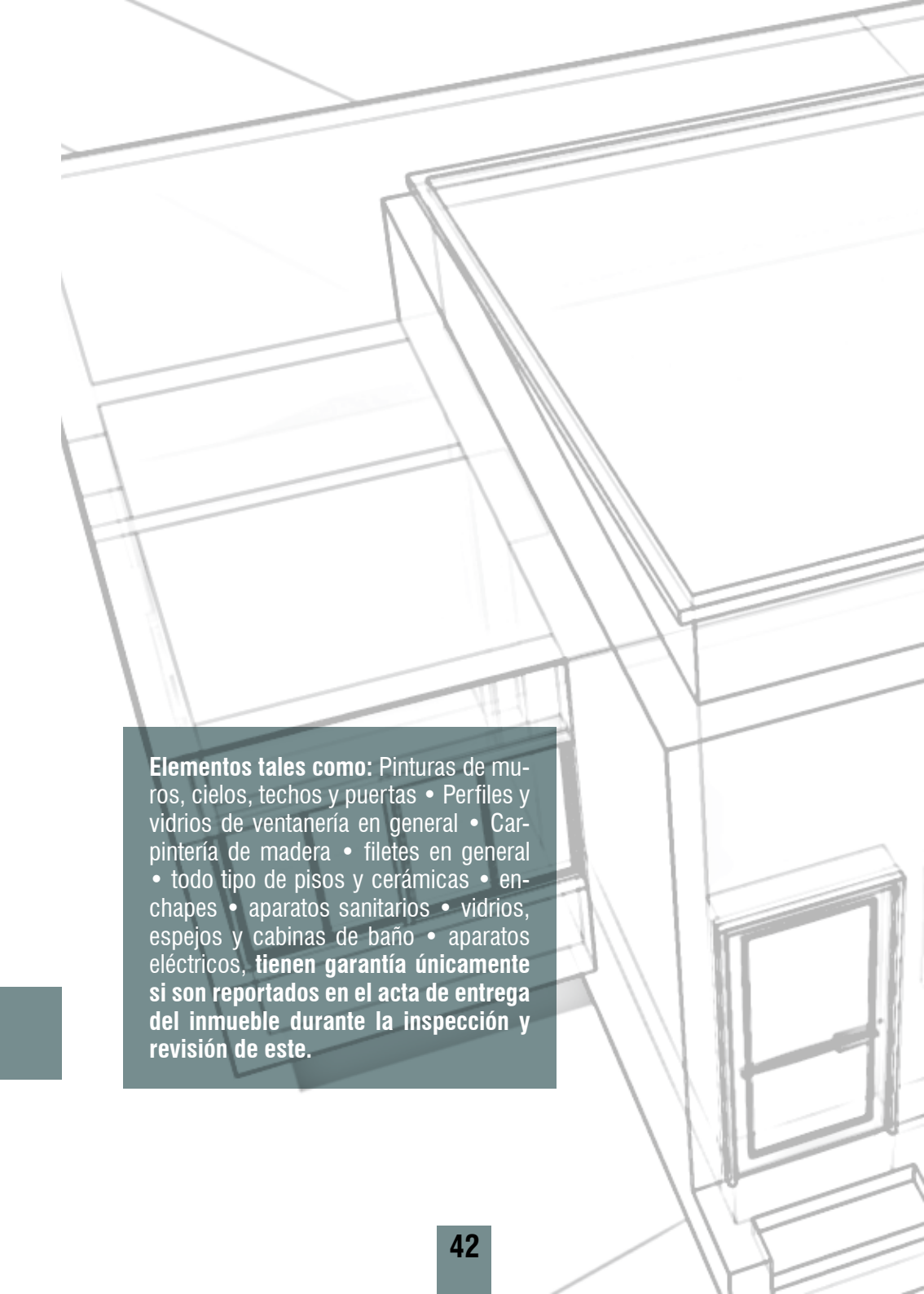
## DOCUMENTOS

- Acta de entrega
- Manual del copropietario
- Garantía de equipos
- Formato de posventas.



# 10 Posventas

En el **acta de entrega de los inmuebles** y en el manual del propietario entregado al momento de recibir el apartamento se encuentran las condiciones, requisitos y fechas máximas para la atención de posventas (Garantías).

The background is a detailed architectural line drawing of a building's interior. It shows a perspective view of a room with a window on the right side. The drawing uses clean, black lines to define the walls, ceiling, and floor. A dark teal rectangular box is overlaid on the lower-left portion of the drawing, containing white text. The overall style is technical and minimalist.

**Elementos tales como:** Pinturas de muros, cielos, techos y puertas • Perfiles y vidrios de ventanería en general • Carpintería de madera • filetes en general • todo tipo de pisos y cerámicas • enchapes • aparatos sanitarios • vidrios, espejos y cabinas de baño • aparatos eléctricos, **tienen garantía únicamente si son reportados en el acta de entrega del inmueble durante la inspección y revisión de este.**



# POSVENTA

Es muy importante tener en cuenta todas las indicaciones allí establecidas, con el fin de lograr una buena atención y servicio para ustedes.

**Materiales, elementos, instalaciones y acabados que no sean suministrados o instalados por la constructora del proyecto, no serán cubiertos por la garantía y posventa que ésta brinda.**



# 11

## Entrega de escrituras

Para hacer entrega de la escritura pública registrada el propietario debe estar a paz y salvo con todos los compromisos adquiridos.

**La entrega de la escritura toma entre 30 y 45 días hábiles contados a partir de su firma.**



**umbral**<sup>®</sup>

PROPIEDAD RAIZ

**Calle 11 B N° 40 A - 90 interior 107 / Medellín**  
**Tel. (574) 268 1670**  
**[www.umbral.com.co](http://www.umbral.com.co)**