



Para disfrutar
en familia



www.agconstructora.com

SALA DE VENTAS: Calle 63 Avenida murillo # 14 - 01

Tel: (5) 393 0876  320 5999999 - 310 6322785 - 311 7362052

 [ag_constructora](https://www.facebook.com/ag_constructora)  [ag_constructora](https://www.instagram.com/ag_constructora)



DE LA
COMPRA



ÍNDICE

PÁGINA

4

Capítulo 1

COMPRA SOBRE
PLANOS & FIDUCIA

PÁGINA

9

Capítulo 2

PAGO,
ESCRITURACIÓN &
ENTREGA

PÁGINA

14

Capítulo 3

POST VENTA

PÁGINA

17

CHECKLIST

COMPRA SOBRE PLANOS & FIDUCIA

1.1 ¿Qué es comprar sobre planos?

★ EL PLAN SEPARE ★

COMPRAR SOBRE PLANOS ES UNA FIGURA COMERCIAL RENTABLE QUE PERMITE PAGAR A PLAZOS LA CUOTA INICIAL Y DA OPCIÓN DE COMPRA DE UN INMUEBLE SELECCIONADO. ESTA FIGURA ES COMÚNMENTE CONOCIDA COMO PLAN SEPARE.

AG Constructora congela el precio actual del bien inmueble al momento que el cliente hace la consignación de separación del mismo y formaliza la oferta de venta y/o encargo fiduciario.

En esta forma de adquisición de vivienda, el proyecto debe cumplir el punto de equilibrio o las unidades mínimas de venta que determinan su viabilidad para iniciar el proceso constructivo, y definir la fecha proyectada de entrega real de su inmueble.



Este bien inmueble será de su propiedad una vez el cliente:

- Cumpla oportunamente con la forma de pago pactada.
- Haya firmado la escritura pública.
- El bien se haya registrado en la oficina correspondiente de instrumentos públicos.

EL PUNTO DE EQUILIBRIO



EL PUNTO DE EQUILIBRIO ES REQUERIDO POR LOS BANCOS QUE OTORGAN A LA CONSTRUCTORA EL CRÉDITO CONSTRUCTOR Y SE REFIERE A QUE LA CONSTRUCTORA DEBE ACREDITAR CIERTAS CONDICIONES COMERCIALES EN TÉRMINOS DE NÚMERO DE UNIDADES SEPARADAS, CONDICIONES FINANCIERAS, TÉCNICAS Y LEGALES.

Al cumplir los puntos de equilibrio, **AG Constructora** se compromete a fijar la fecha real de entrega de su inmueble, considerando los meses que por ley se le faculta a la constructora para solucionar imprevistos de la naturaleza del negocio o generado por terceros.

Por lo tanto, el tiempo de entrega del inmueble que se le da inicialmente será una fecha tentativa, ya que está sujeto a la dinámica de venta conforme al valor del inmueble, su ubicación, estrato, metraje, etc.



LOS BIENES COMUNES

Los bienes comunes son partes del edificio o conjunto pertenecientes a todos los propietarios de las unidades privadas, tales como escaleras, pasillos y ascensores. De manera que por su naturaleza facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de las unidades privadas.

Es importante conocer el tipo de acabados de los mismos, la altura de piso a techo y las áreas adicionales como zonas de basura, puntos de emergencia, bomberos, etc.

BIENES COMUNES ESENCIALES VS BIENES COMUNES NO ESENCIALES

LOS BIENES COMUNES ESENCIALES SON LOS INDISPENSABLES TANTO PARA LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO O CONJUNTO, COMO PARA EL USO Y DISFRUTE DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Por ejemplo:

✓ El terreno sobre el cual están ubicadas las instalaciones de los servicios públicos básicos.

✓ Las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de las unidades privadas.

✓ Los cimientos y la estructura.

✓ Las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES SON AQUELLOS QUE NO SON INDISPENSABLES PARA LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

Por ejemplo:

✓ Salón social y piscinas.

✓ Área de juegos y de gimnasio.

✓ Otras amenidades según brochure del proyecto.

Estos bienes se entregarán a los designados por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de por lo menos el 51% de la copropiedad.



LAS ETAPAS DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Dependiendo del proyecto y su número de unidades, se definen las etapas de venta y construcción.

Si usted adquiere un bien inmueble que hace parte de las primeras etapas de construcción al momento de la entrega de su inmueble, el edificio o conjunto dispondrá únicamente de los bienes de uso esencial entregados hasta la fecha.

Los bienes comunes no esenciales o amenidades indicados en el brochure respectivo del proyecto, no serán entregados sino hasta escriturado la tercera etapa y hayan sido enajenados a sus propietarios.

Tenga en cuenta

Si su inmueble se encuentra dentro de las primeras etapas de construcción y entrega, se verá beneficiado de una **gran valorización**.

Sin embargo, el desarrollo constructivo y etapas futuras del proyecto continuarán en el mismo edificio o conjunto.

1.2 Separación del Bien Inmueble

La separación se hace de manera inmediata directamente en la sala de ventas, pero requiere para su formalización la consignación de la cuota de separación según el plan de pagos pactado, y firma de la oferta de venta y/o encargo fiduciario.

El comprador debe consignar el monto establecido de separación en la cuenta indicada por el asesor de ventas de **AG Constructora** o en su defecto en el número objetivo de la fiducia respectiva del proyecto seleccionado.



1.3 La Cuota Inicial de su Inmueble

El plan de pago de la cuota inicial es relativo a la naturaleza y valor del proyecto en el que el comprador desee invertir y fluctúa en términos generales entre el 10% hasta el 60% del valor del inmueble.

1.4 La Fiducia

La Fiducia Mercantil consiste en un acto jurídico mediante el cual una persona natural, en este caso, entrega a una sociedad fiduciaria un bien con el objeto de cumplir una finalidad determinada a favor de su beneficiario. Este documento se firma con una entidad fiduciaria.

Por medio de este contrato se establecen las condiciones de la vivienda y del negocio y se especifican:

- La fecha de pago de la cuota inicial
- Las condiciones bajo las cuales se podrá iniciar la obra.

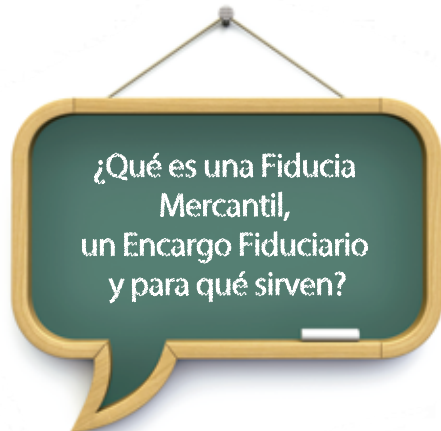
La fiduciaria se encargará de administrar su dinero y desembolsarlo a la constructora cuando hayan cumplido tales condiciones.

Este esquema fiduciario proporciona:



Rentabilidad:
Se invierte en un fondo que genera rentabilidad.

El plazo de pago otorgado depende del tiempo de construcción del proyecto, y de la fecha estimada de entrega de la etapa correspondiente al inmueble seleccionado.



En caso de incumplimiento parcial o total del contrato, la entidad le devolverá el dinero de acuerdo con lo establecido.



Este contrato no es una promesa de compraventa ya que esta se firma sólo cuando los requisitos de la fiducia se hayan cumplido a cabalidad.



Seguridad:
El manejo de los recursos se realiza por una entidad financiera vigilada.



Plazo:
El esquema de manejo de los recursos permite que exista plazo para el pago de la cuota inicial.

PAGO, ESCRITURACIÓN & ENTREGA

2.1

¿Cómo pago después de la separación mis cuotas pactadas?

LA RELACIÓN COMERCIAL CON AG Constructora QUEDA FORMALIZADA AL CUMPLIR LAS SIGUIENTES ETAPAS:



• Tres meses antes de que se venzan los plazos de pago pactados de la cuota inicial y con la previa aprobación de la disponibilidad de su inmueble a cargo de la Gerencia técnica de la construcción, se le contactará para que nos indique la forma de pago del valor restante de su inmueble.

- Si selecciona que es con crédito hipotecario o a través de leasing, se remitirá al departamento de trámite.

- Si selecciona que cancelará el saldo del inmueble con recursos propios, seguirá el proceso con el departamento de cartera o cobranza.

• En la sección Cliente AG Constructora de nuestra página web www.agconstructora.com usted puede solicitar su estado de cuenta para informarse en cualquier momento sobre los movimientos de pago de su inmueble.

• De igual forma en nuestra oficina contamos con servicio de DATÁFONO para que pueda realizar las transacciones de separación y pago mensual de su cuota, de una forma cómoda y segura.



El cliente debe consultar y/o modificar con su banco el monto autorizado para las transacciones por Internet desde su cuenta bancaria.

Debe tener en cuenta que AG Constructora

• Dispone de un departamento de cobranza o cartera el cual estará en continua comunicación con usted para darle acompañamiento oportuno.

• Se le hará seguimiento mensual de sus cuotas de pago.

• Periódicamente se le enviará un estado de cuenta al correo registrado en su oferta.



¿Cómo tramito la escrituración de mi inmueble?

Si usted va a pagar su inmueble con crédito bancario solo está a pocos pasos de formalizar la inversión de sus sueños.

PASO 1

Carta de aprobación de **Crédito Bancario** y **Subsidio aprobado** por su caja de compensación y/o Mi Casa Ya.

PASO 2

Escrituración de su Inmueble

PASO 3

Cita Previa al Inmueble

PASO 4

Entrega del Bien Inmueble

PASO 1

Carta de Aprobación de Crédito Bancario

• El comprador deberá entregar al ejecutivo de trámite de **AG Constructora** la carta de aprobación de crédito bancario y la carta de aprobación de Subsidio por el valor indicado en la oferta de venta, en el mes en que termina de pagar su última cuota inicial pactada.

• Estos documentos garantizarán junto con la cancelación de la totalidad de la cuota inicial que la oferta de venta llegará a feliz término bilateralmente, y sirve como respaldo de la transacción en la elaboración de la promesa de compra venta por parte de **AG Constructora**.

Tenga en cuenta

Que la carta de aprobación de Crédito Bancario debe entregarla dentro del plazo acordado para no incurrir en multas, por lo anterior es recomendable iniciar con antelación la solicitud de su Crédito ante la entidad Bancaria de su elección.

El cliente es el responsable de la aprobación del Crédito por tanto es importante no endeudarse ni tener reportes negativos en las Centrales de Riesgo.

PASO 2 Escrituración de su Inmueble

• Si realiza escritura de su inmueble con constitución de hipoteca o a través de Leasing, después de haber firmado escritura y efectuado la visita previa a su inmueble, **debe dirigirse a la oficina de escrituración para firmar la autorización de desembolso del valor del crédito a favor de AG Constructora**

• Si cancela el saldo del precio de su inmueble con recursos propios, deberá **coordinar con el ejecutivo a cargo de nuestro Departamento de Cartera, y deberá cancelar ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE en las cuentas de AG Constructora** para que le expidan el paz y salvo de cancelación total de su inmueble.

(*) **El comprador debe dirigirse a la Notaría indicada por AG Constructora para la firma de la Escritura en el día y hora acordado.**

• Una vez la Escritura esté firmada por todas las partes (comprador, **AG Constructora** y banco, o compañía de leasing de ser el caso), y debidamente otorgada por la Notaría correspondiente, se hace el registro de la escritura en la oficina de instrumentos públicos correspondiente.

Apreciado Cliente tenga en cuenta que el tiempo del proceso de escrituración es de aproximadamente 25 días hábiles, los cuales corresponden a:

6 Días hábiles entre firma del comprador, Banco o Leasing y AG Constructora.

10 Días hábiles entre el Banco a la Notaría y de la Notaría a AGConstructora.

5 Días hábiles de liquidación de gastos de escrituración y registro, y pago de los mismos por parte de cliente.

8 Días hábiles en registro de escritura



Estimado Cliente Tenga En Cuenta Que:

• Las entidades financieras toman aproximadamente 15 días para realizar el avalúo, el estudio de títulos y la elaboración de la minuta.

• El tiempo máximo de espera para la entrega de la carta de **Crédito es de 45 días**, de lo contrario se aplicará la Cláusula 9 de la oferta de venta.

• El Fondo Nacional del Ahorro puede llegar a tomar un tiempo hasta de 6 meses.

PASO 3 Cita Previa al Inmueble

AG Constructora le otorga al comprador la posibilidad de ver el inmueble **una sola vez** despues de la firma de escritura*, dicha cita estará programada con la antelación debida entre el cliente y la ejecutiva de trámite.

Tenga en cuenta nuestra política de citas a su inmueble:

- No se deben llevar menores de edad
- Sólo se permite un acompañante
- Debe cumplir estrictamente con la fecha y hora estipulada.

Para poder programar la visita se requiere que:

✓ El comprador haya **finalizado los pagos** de la cuota inicial.

✓ Se haya **enviado la minuta a la Notaría** correspondiente para la elaboración de la escritura.

✓ El banco debe haber realizado o estar en proceso de **realizar el avalúo** y el estudio de títulos del inmueble.

✓ El comprador debe haber firmado escritura en la Notaría indicada.

✓ Durante la visita a su inmueble guiada por el arquitecto a cargo, el comprador **debe dejar identificados los detalles de corrección que no estén conformes y que correspondan a lo ofrecido inicialmente.**

✓ Se firmará un acta de visita que registrará lo anterior, de manera que **al momento de la entrega de su inmueble se dará inicio mostrando la corrección de los mismos.**

Tenga en cuenta

*Detalles que por fuerza mayor no se puedan solucionar para la fecha formal de entrega de su inmueble, y que no sean motivo de no habitabilidad, tales como vidrios rayados, perfilería rayada, rayones leves en carpintería o puerta de acceso, etc., quedarán consignadas en el acta de entrega de su inmueble con la fecha propuesta para corrección por parte del Departamento de Postventas de **AG Constructora.***



PASO 4 Entrega del Bien Inmueble

• **AG Constructora** hace la entrega física del inmueble con la expedición del paz y salvo por parte del departamento de cartera (si el saldo de su inmueble lo canceló con recursos propios), o por el departamento de escrituración (si el saldo de su inmueble fue pagado a través de una entidad financiera).

• La cita de entrega de su inmueble será programada por el ejecutivo de Escrituración con el Departamento de Entregas y Calidad, donde se asigna fecha y hora para la misma.

• La entrega se inicia con la validación de los detalles consignados en el acta de la cita previa realizada, y finaliza con el levantamiento de un acta de entrega del inmueble, de acuerdo al protocolo de entrega de **AG Constructora** y de conformidad con los acabados y requerimientos del bien inmueble que adquirió.



SERVICIO DE POST VENTA

AG CONSTRUCTORA OFRECE A SUS CLIENTES LA GARANTÍA LEGAL PARA BIENES INMUEBLES, ASÍ:

1 Año para los acabados

10 Años para la estabilidad de la obra.

Para contactar el servicio Post Venta:

Diríjase a www.agconstructora.com

e ingrese a sección **CLIENTE AG Constructora**



Haga clic en **SERVICIO POST VENTA.**



Allí encontrará el instructivo necesario para tramitar su solicitud de Post Venta.

Cualquier petición, queja o reclamo se debe hacer con el servicio **POSTVENTA**
www.agconstructora.co/servicio-postventa

El sistema le dará un número de radicado para el control de su solicitud.



TIPS PARA VIVIR EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Como propietario debes conocer puntos importantes de Vivir en **propiedad horizontal**, y la ley que la rige (Norma 675 del 2001).

Los bienes comunes no esenciales que se entregarán son indicados en forma y detalle en el brochure, y en el reglamento de Propiedad horizontal (RPH).

Expensas comunes ordinarias:

Artículo

29

Los propietarios estarán obligados a contribuir con el pago de éstas, solidariamente con el tenedor provisional, en la relación de lo que se tenga en uso.

La **administración provisional** estará ejercida por nombramiento del propietario inicial, quien podrá contratar un tercero, hasta que se haya enajenado el 51% de los coeficientes de la copropiedad, luego **la asamblea de copropietarios** nombrarán el administrador en propiedad.

Artículo

52

Es importante leer el RPH, allí se encuentran obligaciones, deberes y derechos que tengo como propietario y como está organizada la copropiedad. **¡NO DEJES DE LEERLO ES MUY IMPORTANTE!**

Si vives en Apartamento, mi piso puede ser el techo de mi vecino.

El administrador debe responder por el buen mantenimiento, y uso de garantías de: ascensores (si aplica), bombas, y demás equipos, así como de las zonas comunes y verdes entregadas mediante acta por la Constructora.



Checklist



Fecha:	Proyecto:	Casa/apto No:
Torre No:	Área construida:	Área privada construida:
Vendedor:	Yo:	
con CC:	de:	

Afirmo que:

- He recibido el Manual ABC de la Compra.
- Se me ha indicado explícitamente el área privada construida del inmueble y conozco que la indicación de esta área y/o cualquier otra área indicada podrá sufrir modificación privada y construida del inmueble por ordenanza de la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.
- Me ha sido indicada la ubicación exacta del bien inmueble.
- Conozco la descripción del conjunto (torres, pisos, aptos por piso).
- Me han sido indicadas en detalle las especificaciones técnicas del bien inmueble y del edificio o conjunto (medidas, distribución espacial, altura de piso a techo), así como las características de los muebles y equipos que se van a entregar, y el tipo y calidad de los acabados. Siendo que estas pueden tener alteración por ordenanza de la Curaduría, ente reguladores, y/o situación actual del mercado.
- Conozco si el proyecto que se va a construir es por etapas, de manera que conozco como son las entregas de las zonas comunes en un proyecto por etapas y conozco el tiempo estimado de cuando se desarrollarán las etapas posteriores.
- Me han sido explicadas en detalle las etapas en las que será construido el conjunto y/o edificio.
- Conocemos que los tiempos de entrega pueden ser alterados por motivos de fuerza mayor ajenos a nuestra voluntad.
- Conozco la diferencia entre bienes comunes de uso esencial y bienes comunes no esenciales.
- Sé cuáles son los bienes comunes de uso esencial y bienes comunes no esenciales tiene el proyecto.
- Conozco las características de los parqueaderos comunes y de visitantes.

TIPS POLÍTICAS DE DESISTIMIENTO

Aplicado la Cláusula 9 de la oferta de venta tengo en cuenta que:

Las solicitudes de desistimientos de clientes siempre deben ser por escrito y firmadas por los mismos destinatarios que firmaron la Oferta de Venta, sin excepción.

Las solicitudes en todos los casos, inicia en el dpto. de cartera con la entrega de las instrucciones generales y el formato " SOLICITUD DE DESISTIMIENTO VOLUNTARIO " y este debe ser visado por la respectiva sala de venta, sólo hasta ese momento y a partir de esa fecha es que inicia el proceso formal del desistimiento y no antes.

El proceso de desistimiento y devolución del dinero tiene una duración máxima de Noventa días hábiles, que inician desde la fecha en la cual quede visado el Formato por parte de la Sala de Ventas.

Una vez se haya procesado el desistimiento en la sala de ventas del proyecto, se remitirá al área de cartera para que gestione la aprobación y devolución de los valores restantes.

- Conozco las características de las zonas de parqueo, y declaro que conozco que si los parqueaderos estuvieran ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.
- Me ha sido indicado un valor aproximado de la cuota de administración del edificio o conjunto, y declaro que conozco que dicho valor es de manera estimativa.
- Conozco el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble donde se encuentra ubicado el proyecto, y declaro que conozco que este podrá estar sujeto a modificación por parte del Municipio o Distrito.
- Conozco la función de la fiducia en caso de que el proyecto se desarrolle a través de Fiduciaria.
- Me han informado sobre el punto de equilibrio y la incidencia en la fecha estimada de entrega del inmueble.
- Conozco la política de cobranza de **AG CONSTRUCTORA**.
- Me han explicado los pasos para el trámite, escrituración y entrega del bien inmueble.
- Conozco las políticas del servicio de postventa de **AG CONSTRUCTORA**.
- Conozco las garantías legales para bienes inmuebles.
- Me han informado los Tips para Vivir en Propiedad Horizontal (Ley 675 del 2001)
- Conozco la política de desistimiento de **AG CONSTRUCTORA** y la cláusula novena de la oferta de venta.
- Los bienes comunes serán entregados al escriturar la tercera etapa del proyecto, de modo que se pueda consolidar la asamblea de propietarios y de recibir dichos bienes a la constructora.
- Conozco y sigo los protocolos de bioseguridad en las citas personalizadas a la sala de venta y apartamento modelo del proyecto.
- Autorizo el tratamiento de mis datos personales a la empresa para la recolección, almacenamiento y uso de los mismos con la finalidad explicada en la POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN DE AG CONSTRUCTORA publicada en la página www.agconstructora.com manifiesto que la he leído y conozco mis derechos como titular de la información personal suministrada. De acuerdo a la ley 1581 de 2012.

Firma del Cliente