

3 de febrero de 2023

Señores
PROPIETARIOS CERRITOS MALL
Pereira, Risaralda

Reciban un cordial saludo.

El pasado miércoles 1 de febrero sostuvimos una reunión virtual en donde tratamos varios temas importantes para la etapa de avance en la que se encuentra el Proyecto.

Como fue el compromiso, vamos a compartir con ustedes la presentación realizada, así como el manual de adecuaciones y vitrinismo y la comunicación referente a la planta eléctrica para los consultorios médicos.

Algunos de los temas tratados en dicha reunión y que presentan bastante relevancia para todos, fueron los siguientes:

- 1. Ajustes arquitectónicos:** El Proyecto ya venido teniendo ajustes menores en el diseño arquitectónico debido a requerimientos técnicos de tipo estructural, así como optimizaciones de espacios conforme a la evolución de las dinámicas comerciales. Es por esto, que algunos locales presentan variaciones en sus áreas respecto a lo suscrito en la promesa de compraventa. Es así como para las áreas que hayan aumentado más de un (1) metro cuadrado, se deberá ajustar el valor del inmueble conforme al precio por metro cuadrado con el que se negoció el inmueble. Del mismo modo, para disminuciones de área mayores a un (1) metro cuadrado, se hará la devolución respectiva al valor por metro cuadrado con el que se negoció el inmueble. A raíz de lo anterior, se hace necesario que los compradores de locales se acerquen a nuestras oficinas para actualizar la información y suscribir el respectivos otrosí que permita legalizar estos ajustes en la fiduciaria.
- 2. Colocación de marcas:** Es primordial que todos entendamos que la comercialización de marcas para los locales del Proyecto es una responsabilidad exclusiva de cada propietario. Proyecto Urbanos no garantiza la colocación de marcas del Proyecto,

CERRITOS CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT. 901.277.453-0

Cra. 16 BIS #8-89, B. Pinares, Pereira, Risaralda.
(606) 317 1616 - www.proyectosurbanos.com.co



sin embargo, tenemos a disposición de usted una empresa aliada y especializada en el proceso de comercialización de este tipo de Proyecto, llamada DUAL. No obstante, esta empresa no tiene exclusividad para dicho proceso, por lo que cada inversionista es libre de tomar la decisión sobre con cual empresa trabajar para adelantar el proceso de colocación de marca o si desea realizarlo de manera directa. Es importante tener presente que, independientemente el medio por el cual se comercialice el local, la marca debe pasar por aprobación de Proyecto Urbanos previamente al cierre del negocio. Para esto, basta con reportar el nombre de la marca y la categoría a la que pertenece. Así mismo, vale la pena aclarar que ni DUAL, ni Proyectos Urbanos pueden garantizar la colocación del 100% de las marcas para el Proyecto.

- 3. Gestión de cartera:** Desde hace algunos meses la entidad fiduciaria que acompaña el Proyecto ha ido consolidando las exigencias respecto a los negocios que tenemos con cada uno de los compradores. Es así como se ha enfocado en el saneamiento de la cartera y el cumplimiento de los compromisos de pagos adquiridos en cada una de las promesas de compraventa suscritas. Bajo esta directriz, hemos venido adelantando el acompañamiento a todos nuestros clientes de pro de evitar situaciones incómodas por mora en los planes de pago. No obstante, cuando se presenta una mora mayor a 60 días, automáticamente la fiduciaria procede con el desistimiento unilateral del negocio. Es por esto, que recalcamos la importancia de estar al día con los planes de pago y evitarse inconvenientes.
- 4. Cesiones:** Entendiendo que nos encontramos en la recta final del Proyecto y bajo los parámetros establecidos por la fiduciaria, las cesiones que se den a partir del 15 de febrero tendrán un costo del cinco por ciento (5%) del valor del inmueble. Si usted realiza la cesión antes de la fecha señalada, el costo será de uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor del inmueble.
- 5. Operación del Mall:** El Proyecto tendrá una dirección general que esta a cargo de la empresa DUAL quien a su vez tendrá a cargo un equipo de trabajo administrativo y de mercadeo. Así mismo estará a cargo de la empresa de vigilancia y de servicios generales. Adicionalmente, contaremos la empresa BOREAL como operador de los Apartasuites para los alquileres de cortas estadías.
- 6. Operación Apartasuites:** Les recordamos a todos los compradores de Apartasuites que el planteamiento del negocio que se definió fue el de trabajar con la figura de bolsa de negocios, que permite recaudar todos los ingresos recibidos de la operación total, descontar los costos y gastos para posteriormente distribuir las utilidades de acuerdo con porcentajes de participación. Esto ayuda a minimizar el riesgo de

ocupación y permite trabajar el Proyecto como un solo bloque consolidado y con el estándar de imagen que se tiene planteado. Respecto a este último punto, les recordamos que el amoblamiento seleccionado lo viene desarrollando la empresa Bullek. Es de suma importancia que se cumpla con los compromisos de pago establecidos para el amoblamiento, de tal forma que se puedan adquirir los muebles y electrodomésticos a los precios presupuestados. Es posible que las personas que no estén al día con estos pagos tengan incrementos de precios, dadas las alzas generalizadas en los insumos en el País.

- 7. Manual de adecuaciones y vitrinismo:** Todas las marcas que se vinculen al Proyecto deberán tener un estricto cumplimiento de la reglas y parámetros establecidos para el diseño de sus locales y la ejecución de cada obra de adecuación. Es por esto que les compartimos el documento respectivo, de tal forma que ustedes lo conozcan la información y la puedan socializar con las marcas que ustedes han vinculado directamente. Así mismo, en la presentación les compartimos los contactos de la persona encargada de atender las marcas para la gestión de adecuaciones y apertura.
- 8. Especificaciones de entregas locales:** Les recordamos especialmente a los compradores de locales las condiciones de entrega de los inmuebles, esto debido a varias inquietudes que nos han llegado al respecto:
 - El piso se entrega en placa en concreto, no incluye mortero de nivelación
 - EL muro posterior se entrega revocado
 - Se entrega punto “0” de red eléctrica, red hidráulica, red hidrosanitaria, red contra incendios, red de datos
 - No se incluye medidor eléctrico, ni de agua. Los derechos de matrícula y conexión corren por cuenta del comprador.
 - No se incluye vitrina ni puerta de acceso
 - Para los locales con uso de comida, se incluye punto “0” de gas. No incluye medidor. Los derechos de matrícula y conexión corren por cuenta del comprador
- 9. Entregas:** El cronograma proyectado a la fecha, determina que la fecha de entrega para los locales será a partir de la segunda semana de marzo, entendiendo que, a partir de ese momento, podrán ingresar las marcas a adelantar sus adecuaciones. Por su parte, la entrega de los Apartasuites y consultorios dará inicio en el mes de mayo.

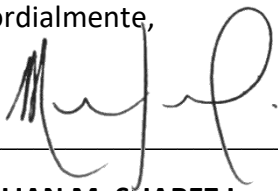
10. Legalización: Con el fin de avanzar correctamente con los trámites que nos lleven un adecuado proceso de escrituración es importante que se acerquen o contacten con nuestra área encargada para que se aporten los documentos necesarios, se suscriban los respectivos otrosí para actualización de información del negocio y defina si se requiere o no financiación para avanzar con el proceso.

Para los clientes que desean tomar crédito finalizar el pago del inmueble, deben tener presente que deben presentar una carta de preaprobación emitida por una entidad financiera. La finalidad de este documento es garantizar el cierre financiero del negocio (cuota inicial + crédito) de cara a la fiduciaria. En ningún momento la presentación de esta carta implica desembolso del crédito puesto que deben surtirse otros trámites previamente.

11. Planta eléctrica para consultorios: Tengamos presente que las especificaciones de entrega de los consultorios incluyen la suplencia de energía (planta eléctrica) únicamente para las zonas comunes. No obstante, acorde a lo solicitado por los compradores de los consultorios, se procedió a incluir la planta eléctrica para que pudiese entregar energía internamente a los consultorios lo que implica un costo de \$374.000.000 que, distribuidos en los 88 consultorios, nos da que cada uno debe pagar \$4.250.000 para este fin.

Le recordamos que nuestros canales de atención están dispuestos para atender sus inquietudes. Al final de la presentación encontrará los datos de contacto.

Cordialmente,



JULIAN M. SUAREZ I.

Gerente General