



## Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas

**Proyecto:** SAINT THOMAS ÚNICA ETAPA

**Dirección:** Calle 128B No.19-40

**Número de Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble:** 50N-20329300

**Sociedad Fiduciaria:** Fiduciaria Colpatría S.A. Nit.: 800.144.467.6

**Fideicomitente Constructor:** Constructora Colpatría Nit.: 860.058.070-6

**Fecha del encargo fiduciario:** 24 marzo 2015

**Duración:** 24 meses con prórroga de mutuo acuerdo de 24 meses más

*Objeto del contrato fiduciario: Administrar el valor de las sumas que le sean entregadas por los inversionistas del proyecto, hasta acreditarse las condiciones requeridas para la entrega de recursos al Fideicomitente Constructor, según lo establecido en el contrato.*

El Fiduciario permitirá al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera administrativa y técnica, el proyecto de construcción. Fiduciaria Colpatría transferirá en conjunto con el Fideicomitente, a título de compraventa, los inmuebles que se deriven del proyecto a desarrollar a los futuros compradores.

Definición de Punto de Equilibrio: Suma de dinero que ha sido establecida por EL FIDEICOMITENTE como tal para el proyecto, y el cual permite el apalancamiento financiero del proyecto, sin que EL FIDUCIARIO haya participado en su fijación.

La administración de recursos a futuro estará a cargo DEL FIDUCIARIO, según estipulaciones contractuales.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien comparecerá en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR del PROYECTO, suscribirá las promesas de compraventa de las unidades resultantes del proyecto. Dichas promesas deben ser revisadas y aprobadas de manera previa por EL FIDUCIARIO, en los términos del contrato fiduciario.

Los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, obtenidos de las ventas de las unidades del proyecto, así como los Créditos y sus rendimientos, serán destinados para desarrollar el proyecto y para cancelar las obligaciones contraídas por el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Riego o Pérdida del Valor: Riesgo de pérdida de valor de los recursos entregados a EL FIDUCIARIO, el cual será asumido por EL FIDEICOMITENTE.

EL FIDUCIARIO podrá invertir los recursos en cuentas de ahorro o corrientes, así como en los Fondos de Inversión Colectivos administrados por Fiduciaria Colpatría S.A, o donde lo estipule el Comité del Fideicomiso, empleando la debida diligencia del caso en la inversión de tales recursos. Los rendimientos de estas inversiones, estarán a favor del FIDEICOMITENTE.

EL(LOS) COMPRADOR (ES), con la simple suscripción de la transferencia del inmueble, ratificará lo ya indicado en la Promesa de Compraventa y dejará constancia expresa de que conoce y acepta que EL FIDUCIARIO no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en el contrato fiduciario, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, la idoneidad, la seguridad o el saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción.

En virtud de lo establecido en el contrato de fiducia, la responsabilidad por daños causados por producto defectuoso radica única y exclusivamente en cabeza del Fideicomitente y constructor.

EL FIDEICOMITENTE debe tener en la sala de ventas del proyecto una vaya con la siguiente información: Área construida de la unidad, Área Privada de la Unidad, Área común de uso exclusivo de la unidad, Valor estimativo de la cuota de Administración, Características de la Zona de Parqueo, Muebles y equipos que se entregan con el proyecto y características, Acabados de la

Unidad y del proyecto, Fecha de entrega de Zonas comunes, Numero de Etapas del proyecto y Fecha de Entrega de Etapas, Garantía por estabilidad de la obra por Diez (10) años y un (1) año por acabados con la aseguradora.

**Información relacionada con el Proyecto:**

- ÚNICA ETAPA
- Estrato socioeconómico. 5
- *los parqueaderos se encuentran ubicados en Área Común 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. “*

**Derechos de los Futuros compradores del proyecto:**

- A que se le transfiera la unidad correspondiente a título de compraventa, siempre y cuando se cumpla con los pagos pactados en la promesa de compraventa.
- A recibir rendiciones de cuenta en los términos de ley.

**Obligaciones de los Futuros compradores del Proyecto:**

- Realizar los pagos acordados en la promesa de compraventa, únicamente mediante consignaciones en las cuentas del fideicomiso.
- Suscribir y entregar todos los documentos que instruya la fiduciaria, al momento de escriturar la respectiva unidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

