

Medellín; 05 de abril de 2018

Señores

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dir. Administrativo

Empresa

Dirección

Apreciado (a) doctor (a):

Su empresa es muy importante para nosotros. Por tal motivo, así como por el reconocimiento y aprecio de nuestra organización hacia el esfuerzo y compromiso constantes que han sido demostrados por ustedes, queremos recordarle la invitación a cumplir y ejecutar adecuadamente, los lineamientos del manual de publicidad a usted entregado, con el propósito de asegurar que su comunicación con sus futuros clientes, logre sus objetivos en los términos adecuados.

Por lo anterior, solicitamos el cumplimiento de los puntos exigidos por la superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica 029 parte I, Título III, Capítulo I, de conformidad con lo establecido en el manual general anexo y las siguientes orientaciones:

Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos (contrato de Promesa de Compraventa):

LOGO FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. (seguir los lineamientos mencionados en el manual general anexo y en el presente documento)

Proyecto: XXXXXXXX (número de la Etapa objeto del Patrimonio Autónomo)

Dirección y número de Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble:

Sociedad Fiduciaria: Fiduciaria Colpatria S.A

Nit: 800.144.467.6

Fideicomitente Constructor: XXXXX

Nit: xxxxxxx

Tipo de Contrato: Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos.

Objeto: Constituir un patrimonio autónomo encargado de recibir y administrar los bienes que se describen en el contrato, el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto y sus mejoras, así como administrar los recursos aportados por el Fideicomitente, los recursos percibidos por las ventas del proyecto y los que a futuro provengan del crédito constructor aprobado por el Acreedor Beneficiario, y los invierta acorde con las instrucciones impartidas 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 Colpatria transferirá en conjunto con el Fideicomitente, a título de compraventa, los inmuebles que se deriven del proyecto a desarrollar a los futuros compradores.

Fecha de Contrato fiduciario y Duración: XXXXXXXXXXXX

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 Colpatria 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:

- *Área Privada y Área Total Construida (incluir)*
- *Metraje Indicar Áreas Comunes de uso Exclusivo*
- *Indicar si el proyecto se realizará por etapas y las zonas comunes que se entregarán culminada cada una de las etapas.*
- *El valor estimado de la cuota de administración.*
- *Estrato socioeconómico.*
- *Indicar si los parqueaderos se encuentran ubicados en el Área Común de Uso Exclusivo e informar a los consumidores que 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 área 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.

Logo Fiduciario:

En todo material publicitario en el cual se haga mención expresa de la Fiduciaria, deberá indicarse con precisión y de modo visible que el alcance de las **“obligaciones de la Fiduciaria son de medio, más no de resultado”**. El referido aviso deberá colocarse en la parte inferior del logotipo y de la descripción del tipo de negocio, con la precisión que se trata de una sociedad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia

Para tal efecto, se debe acatar la normatividad establecida por la Superintendencia Financiera para utilizar la expresión “VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia”, como se determina en el Anexo (INCLUIR ANEXO CON LO ESTIPULADO EN EL ANEXO 1 DE LA PARTE 1 , TITULO 3, CAPITULO 1, DE LA CIRCULAR BASICA JURIDICA, PRECISANDO QUE ES SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA): falta el anexo

- Se debe utilizar la fuente tipográfica: Arial, en un tamaño que le permita al receptor del mensaje identificarlo de manera clara, legible y visible, y que evite el empastelamiento de las palabras.

- La dimensión de la letra para señalar el “Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia” debe corresponder, como mínimo, al menor tamaño utilizado en el mensaje publicitario. Se exceptúa para su uso el tamaño de los llamados o notas aclaratorias.

- La palabra VIGILADO se debe resaltar dentro del texto en una proporción mayor a la del nombre de la Superintendencia Financiera de Colombia, como se indica en el Anexo No 1, antes indicado.

- Cuando se trate de mensajes publicitarios presentados en formato horizontal, el “Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia” debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente.

- En la publicidad de formato vertical el “Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”, debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente, aclarando que dentro de las márgenes en sentido vertical no debe existir ningún tipo de leyenda, nombre, marca o eslogan que tenga relación con una firma no vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, tal y como se señala en el anexo 1 antes indicado.

- Cuando se trate de publicidad compartida con entidades no vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el nombre, logo símbolo o sigla de la vigilada se debe ubicar en la parte inferior izquierda acompañado de la denominación genérica de la entidad, y el de la firma no vigilada en el lado contrario guardando siempre el tamaño, proporción e igualdad con el de la entidad vigilada, tal y como se señala en el anexo 1 antes indicado.

ESQUEMA QUE SE DEBE PUBLICAR EN AFICHE, EN LA SALA DE VENTAS DEL PROYECTO, POR MEDIO DEL CUAL SE EXPLICA EL FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO:

