

MEMORIA DE DESCRIPTIVA PACARA

1. Objeto. El proyecto Pacará busca solucionar el déficit habitacional existente en Colombia dando oportunidad a que más personas se conviertan en propietarios de una vivienda en condiciones favorables y dignas. Constructora 2012 s.a.s. es una empresa privada que cuenta con profesionales con basta experiencia en el campo de la Ingeniería y la construcción y el desarrollo de proyectos en diferentes partes del país. Constructora 2012 s.a.s. NO es una ONG ni recibe ayudas de alguna ONG, NO recibe ayudas de Las naciones Unidas, NO recibe ayudas de autoridades locales, NO recibe ayudas del estado Colombiano, NO es una pirámide, NO exige contraprestaciones políticas. Su fortaleza está en un sistema de alta gerencia que permite optimizar los recursos y trasladar gran parte de los costos de un proyecto como descuento en el precio al cliente, democratizando las utilidades de un proyecto de vivienda y estando abierta a cualquier comprador.
2. Descripción. El proyecto pacará se desarrollara en zonas de expansión urbana o denominada como zonas suburbanas que tengan disponibilidad de servicios especialmente agua y alcantarillado y que estén establecidas como zonas de bajo riesgo de inundación, hacia los límites de la ciudad de Villavicencio, buscando rutas de acceso, facilidad de transporte y armonía arquitectónica. El cliente podrá conocer las diferentes opciones que se van publicando en la página web en la medida de que cumplan las condiciones aquí mencionadas pero en especial que ofrezcan un precio razonable como terreno de tal forma que permita mantener los precios finales de venta de cada vivienda al cliente. Cada zona se manejara como conjunto cerrado ajustándose a la ley 675 de 2.001 contando con zonas de piscinas, canchas de tenis, porterías inteligentes, dándole un toque de nivel sin que las viviendas sean discriminadas por su bajo precio favorable. La constructora se reserva el derecho de acuerdo con el artículo 23 y 24 de la ley 675 de 2.001 de hacer los ajustes necesarios en diseño para dar posibilidad a más clientes combinando etapas entre casas y apartamentos en un todo de acuerdo con el cliente. Los materiales a utilizar son de primera calidad y entre los cuales podemos contar con empresas como Cemex para cementos y concreto, Paz de Rio para los hierros figurados, Ladrillera Santafé para fachadas y mampostería, PAVCO para instalaciones, CORONA para enchapes entre otros. No utilizaremos materiales chinos por política constructiva.
3. Valor. Las primeras 3.000 casas se venderán a un precio de inicio de proyecto de \$29'000.000. Las siguientes 3.000 casas a \$39'000.000 y se irá aumentando el precio cada 3.000 casas. Cabe aclarar que la Constructora se reserva el derecho de aumentar los precios en cualquier momento para poder financiar el desarrollo del mismo.
4. Forma de Pago. Se ha establecido que para que un cliente acceda al proyecto deberá separa la vivienda con 1 millón de pesos y una vez se cumpla el punto de equilibrio cada

3.000 viviendas deberá completar 9 millones como cuota inicial para la adquisición de los terrenos. El saldo se dividirá en una suma de 6 millones de pesos para cubrir los costos de urbanismo y el saldo para la entrega de la vivienda la cual debe estar cancelada al momento de la entrega. El pago del saldo el cliente lo podrá cancelar con un crédito de largo plazo mediante entidad bancaria o con subsidios del gobierno aclarando que será de responsabilidad exclusiva el trámite de dichos créditos o de contado. El cliente pagará una cuota de administración del negocio durante la preventa equivalente a \$50.000 mensuales con el objeto de dar al cliente asesoría financiera, legal y contable en el manejo de los dineros y documentos ante la fiducia, trámites de subsidios, créditos, constitución de encargos fiduciarios, estudio de títulos, cuidados de los terrenos y posterior mantenimiento del proyecto. Una vez conformado el conjunto deberá cumplir con la cuota obligatoria que se fije como administración de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001.

5. Punto de equilibrio. Se establece como punto de equilibrio, el número de unidades necesarias a vender para cubrir los costos de terreno, urbanismo, edificación, gastos notariales, etc., que permitan llevar a la culminación de cada etapa del proyecto. El cliente se informará en la constructora sobre unidades faltantes para cada punto de equilibrio de tal forma que le permita definir un precio favorable al momento de compra de su vivienda.
6. Garantías. En razón a que los predios en los que se desarrollará el proyecto Pacará se van comprando a medida que se cumplan los puntos de equilibrio y los clientes reúnan los dineros de las cuotas iniciales, se hace necesario que la captación de los dineros antes del permiso de ventas se haga mediante una entidad Fiduciaria, para lo cual cada cliente deberá cumplir con los requisitos y documentos establecidos por cada Fiducia. El terreno se manejará en una Fiducia mediante la modalidad de "Fiducia de parqueo" constituyendo el predio en un patrimonio autónomo inembargable ajenos a las propiedades de la constructora y de los clientes, de tal forma que permita dar respaldo y garantía real a todos los clientes. Se hace claridad que los dineros consignados a la Fiducia entran en calidad de inversión autónoma por parte del cliente y tienen el riesgo de perderse de acuerdo a lo advertido por la Superintendencia Financiera de Colombia en su contrato modelo de Fiducia, exonerando la Constructora su responsabilidad de cualquier manejo equivocado por parte de la Fiducia que dé con la pérdida del dinero del cliente. Se da como alternativa la firma de una opción de compra para que el cliente haga los desembolsos directamente a la constructora.