

## SERENDIPIA SANTA BÁRBARA

*Alcances contrato fiduciario.*

---

### ¿QUÉ SUCEDE ANTE UN DESISTIMIENTO O ANTE UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, COMO LO ES LA FALTA DE PAGO CONSECUTIVO?

*PENA POR INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO.* - El incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR serán sancionadas de conformidad y como a continuación se establece:

Si durante el tiempo en el cual EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR deba acreditar y obtener las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS y por ende dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL(LOS) ADQUIRENTE(S):

- a) Incurrir(n) en mora superior a SESENTA (60) días calendario en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la portada del presente contrato, o
- b) Solicitar(n) la terminación del presente contrato desistirse(n) o se retire(n) del PROYECTO, LA FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR devolverá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá D.C., previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al noventa por ciento (90 %) de los recursos efectivamente aportados por EL(LOS) ADQUIRENTE(S), sin que se supere el veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble indicado en la primera página del presente contrato. Quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de vincular con relación a los beneficios de que tratan el presente contrato, otros terceros.

### ¿CÓMO PUEDO GESTIONAR UNA SOLICITUD ANTE LA FIDUCIARIA?

Mediante el DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero

de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

**LA FIDUCIARIA:**

Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá D.C., teléfono (1) 691.5090  
Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

**¿QUÉ SUCEDE SI NO SE LOGRA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR CUMPLIR CON LAS CONDCIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO?**

En caso de que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos que se encuentren en el encargo individual de cada uno de LOS ADQUIRENTES serán devueltos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si, por el contrario, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por LOS ADQUIRENTES serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS ADQUIRENTES recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y no podrá exigirlo a LOS ADQUIRENTES. Si la rentabilidad de los recursos fuera negativa, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por LOS ADQUIRENTES.

**¿QUÉ PASA CUANDO SE CUMPLEN LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO?**

Se inicia con la fase de construcción EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR tiene estimada una duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de dieciséis (16) meses contados a partir de la finalización de la FASE PRE-OPERATIVA. En cualquier caso, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá requerir a LOS ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

**¿QUÉ SUCEDE SI EL ADQUIRENTE QUIERE CEDER SUS DERECHOS?**

LOS ADQUIRENTES podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO DE INVERSIÓN mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca para

la cesión en los CONTRATOS DE ENCARGO DE INVERSIÓN. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

#### **¿QUÉ PASA CUANDO SE CUMPLEN LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO?**

Se inicia con la fase de construcción EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR tiene estimada una duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de dieciséis (16) meses contados a partir de la finalización de la FASE PRE-OPERATIVA. En cualquier caso, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá requerir a LOS ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

#### **¿QUÉ PASA SI YA LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA HABITABLE?**

Una vez EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, conjuntamente con el INTERVENTOR, certifiquen el cumplimiento de condiciones técnicas que permitan la entrega progresiva de los inmuebles a LOS ADQUIRENTES , SE CITARÁ a los AQUIRENTES para que puedan asistir a la firma de las escrituras públicas de compraventa y la entrega del inmueble LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá a suscribir las escrituras públicas de compraventa que den cumplimiento a los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA que suscriba EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR con LOS ADQUIRENTES.

#### **¿QUÉ PASA ANTE LA ENTREGA DEL INMUEBLE?**

Puedes acudir a los tramites de postventas que se encuentran en la página [www.fores.com.co](http://www.fores.com.co) sección pos-venta ubicada en el menú principal. De acuerdo con lo expuesto en la página encuentras los términos de trámite de pos-venta.

---

**IMPORTANTE:**

\*Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

\* Este proyecto: La fiduciaria administra los recursos y el lote donde se desarrolla el proyecto.



**ACCION**  
FIDUCIARIA

**\*Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.**  
**\*Este Proyecto:** La fiduciaria administra los recursos y el lote donde se desarrolla el proyecto.