

¿QUÉ HACER EN CASO DE QUEJAS O RECLAMOS?

En cumplimiento de las disposiciones legales y de las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, para cualquier queja o reclamo puede dirigirse al Defensor del Consumidor Financiero.

DOCTOR

CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO

defensoria@skol-serna.net

defensordelcliente@davivienda.com

Calle 72 N. 6 – 30 Piso 18, Bogotá
Teléfono: 4571906 – 4673768 – 4673769
Fax: 629-93510

¿CÚAL ES LA RESPONSABILIDAD DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.?

Las obligaciones que asume Fiduciaria Davivienda S.A. son de medio y no de resultado.

Su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos entregados. En consecuencia, se excluyen las obligaciones que tienen que ver con la terminación de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones de obra, los compromisos relativos a la calidad y el precio de los inmuebles, y los demás riesgos relacionados con la ejecución de estas, los cuales son responsabilidad exclusiva del Constructor.

Fiduciaria Davivienda S.A. no asume obligaciones frente al Constructor, a los compradores y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el convenio comercial suscrito con el Constructor.

Fiduciaria Davivienda S.A. no se hace responsable ante los compradores de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el **Fondo de Inversión Colectiva Consolidar**, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran este fondo.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. PRESENTA:

FIDUCIA DE PREVENTAS

Un apoyo eficaz al desarrollo de la construcción de vivienda en el país.



¿CÓMO FUNCIONA?

A través de los encargos fiduciarios, la **Fiduciaria** recibe y administra los aportes realizados por los interesados en separar una unidad inmobiliaria. Una vez el constructor o el promotor según sea el caso, acredite el cumplimiento de las condiciones plasmadas en el convenio comercial, suscrito por este con la fiduciaria éste será el beneficiario de dichas sumas, de lo contrario, le serán restituidas a quien haya celebrado el encargo fiduciario.

La **Fiduciaria** invertirá los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella hasta que el constructor o promotor según sea el caso haya cumplido las condiciones comerciales, financieras y legales de las cuales depende la viabilidad del proyecto de construcción.



ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS

¿Qué partes están vinculadas al Encargo Fiduciario?

CONSTRUCTOR:

Será el responsable del cumplimiento de las especificaciones de obra, de la terminación de la construcción, de los compromisos relativos a la calidad, el precio, los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias.

FIDUCIARIA:

Es la entidad encargada de administrar los recursos entregados por los clientes del proyecto inmobiliario durante la etapa de preventas.

CLIENTES:

Son las personas interesadas en adquirir un inmueble del proyecto inmobiliario, quienes se vinculan con la **Fiduciaria** a través de la firma de un encargo de Inversión para la separación de unidades inmobiliarias.

BENEFICIARIO:

Es quien tendrá derecho a recibir de la **Fiduciaria** la totalidad de los recursos que se encuentren en el encargo más sus rendimientos, descontadas previamente los impuestos y retención en la fuente a que haya lugar. Lo anterior, siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio.



¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR?

- ▶ Efectuar una charla informativa a los clientes donde les mencione los aspectos contenidos en el artículo 18 del Decreto 100 de 2004 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.
- ▶ Explicar a los clientes la clase de contrato que estos suscriben con la **Fiduciaria**.
- ▶ Verificar el correcto diligenciamiento de las condiciones del encargo fiduciario.
- ▶ Solicitar la aprobación por escrito de los clientes cuando se requiera realizar modificaciones a las condiciones técnicas y financieras del proyecto inmobiliario.
- ▶ Informar a los clientes que los recursos destinados a la separación de su inmueble deben ser entregados únicamente a la **Fiduciaria**.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.?

- ▶ Celebrar con los clientes contratos de encargo fiduciario de inversión para la separación de unidades inmobiliarias.
- ▶ Invertir los dineros recibidos para la separación de unidades inmobiliarias en el **Fondo de Inversión Colectiva Consolidar**, administrado por la Fiduciaria.
- ▶ Informar al Beneficiario los montos y rendimientos de los dineros administrados.
- ▶ Entregar al Beneficiario los dineros administrados, una vez se evidencie el cumplimiento de las condiciones pactadas con la **Fiduciaria** en el convenio comercial.

¿CÓMO SE EFECTÚA LA ENTREGA DE DINEROS?

- ▶ Los dineros se entregan al Beneficiario una vez evidencie que ha cumplido con las condiciones indicadas en el convenio comercial suscrito con la **Fiduciaria**.

¿Si no alcanzo a pagar la totalidad del valor acordado?

- ▶ Si a la fecha de entrega de los recursos al Beneficiario, el comprador no ha completado la totalidad del valor convenido al momento de la separación del inmueble, deberá cancelar el saldo pendiente directamente al Beneficiario.

Si el Beneficiario no cumple con la totalidad de las condiciones para la entrega de los recursos, ¿qué pasa con mi dinero?

- ▶ Si en el plazo establecido en el convenio comercial el Beneficiario no cumple con la totalidad de las condiciones pactadas con **Fiduciaria Davivienda S.A.** en el Convenio Comercial, el cliente podrá solicitar la restitución de los dineros entregados, junto con los rendimientos.

¿Qué pasa si no deseo seguir con el negocio?

Si el comprador decide no seguir con el negocio, estará sujeto al cobro de la cláusula penal contenida en el encargo fiduciario, la cual puede ser pactada sobre un porcentaje del valor del inmueble, un porcentaje sobre los valores depositados o un valor fijo previamente acordado. Este valor será entregado al Beneficiario del encargo fiduciario.

El contrato de Encargo Fiduciario lo puede descargar desde nuestro sitio web accediendo a la ruta:
www.fidudavivienda.com: Productos y Servicios/Fiducia Estructurada/Encargos Fiduciarios de Preventas/Contratos y Reglamentos.

La Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios la podrá descargar desde la ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/ Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios/Click aquí para descargar su archivo.