

POLÍTICAS PROGRAMA ACTUAL PARTE DE PAGO - APP
ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S.

Conforme a las políticas y procesos comerciales implementados por parte de ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., y respecto a las estrategias que se pretenden implementar de cara a optimizar la venta de los inmuebles que hacen parte de los desarrollos inmobiliarios que pertenecen al portafolio de ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., se hace indispensable establecer unos parámetros para la vinculación de los clientes al programa denominado ACTUAL PARTE DE PAGO.

GLOSARIO		
1	APP	Programa ACTUAL PARTE DE PAGO
2	CONTRATO APP	Contrato mediante el cual el propietario de un inmueble lo entrega en consignación para su venta, con el fin de imputar el valor de dicha venta a la compra de un INMUEBLE ACTUAL
3	INMUEBLE EXTERNO	Inmueble entregado en consignación para comercialización y venta por parte de ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA y cuyo valor de venta será imputado a la compra de un INMUEBLE ACTUAL.
4	INMUEBLE ACTUAL	Inmueble que hace parte del portafolio inmobiliario de ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Las presentes políticas establecen los términos y condiciones fijados por la sociedad ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., para el programa comercial denominado ACTUAL PARTE DE PAGO:

PRIMERA: APP es una estrategia comercial, que busca aumentar las ventas en los proyectos de Actual Inmobiliaria con entregas a Largo y mediano plazo, con las siguientes características:

1. Facilita la comercialización de inmuebles de propiedad de los clientes interesados en los proyectos de Actual inmobiliaria, imputando el valor de la venta al encargo fiduciario.

2. Ofrece acompañamiento y asesoría continua en el proceso de la venta del inmueble externo de la mano con el Asesor de sala de ventas.
3. El Cliente recibirá asesoría comercial y acompañamiento constante en el proceso de la venta del inmueble de su propiedad.
4. Actual Inmobiliaria asumirá los gastos de promoción y publicidad para lograr la venta efectiva del inmueble de propiedad del cliente.
5. El Cliente tendrá Asesoría jurídica si lo requiere, en el momento del cierre del negocio.
6. Gestión de firma de documentos legales y acompañamiento en la entrega del inmueble.
7. Acompañamos al cliente interesado en su proceso de solicitud de crédito hipotecario en caso de ser necesario.
8. Se aplicará un descuento financiero en el momento de realizar la venta y recibir los recursos correspondientes.
9. La vinculación al programa denominado ACTUAL PARTE DE PAGO **no** implica negocio jurídico diferente al de la intermediación y/o corretaje inmobiliario, para el inmueble externo o propiedad que el cliente pretenda entregar en consignación para su comercialización y venta; y posteriormente enajenar con el fin de imputar el valor de esta venta a la adquisición de un inmueble ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S.

SEGUNDO: La comercialización del inmueble externo, deberá realizarse en virtud de la suscripción del respectivo contrato de corretaje para venta de bien inmueble (contrato APP).

TERCERO: En ningún caso, ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S. estará obligado a cumplir obligaciones adicionales a las suscritas en el contrato de consignación de corretaje para venta de bien inmueble, en calidad de corredor inmobiliario.

CUARTO: En ningún caso ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., actuará como adquirente o comprador del inmueble externo entregado en consignación por parte de la persona que se vincula al programa ACTUAL PARTE DE PAGO.

QUINTO: El negocio jurídico que se suscribe con el propietario del inmueble entregado en consignación y quien a su vez adquiere la calidad de beneficiario de área, NO estará sujeto a una condición resolutoria; esto es a la venta del inmueble entregado en consignación.

SEXTO: El contrato de consignación de corretaje para venta de bien inmueble se constituye como un negocio jurídico diferente, frente a la firma del contrato de vinculación a fiducia y/o contrato de promesa de compraventa por parte del cliente.

SÉPTIMO: Al ser dos contratos de naturaleza diferente, en caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la firma de cualquiera de los contratos por parte del cliente, se harán efectivas las cláusulas y/o sanciones a que haya lugar.

OCTAVO: Si la venta del inmueble entregado en consignación no se lleva a cabo dentro de los términos establecidos, el contrato de vinculación a fiducia y/o contrato de promesa de compraventa para la adquisición del INMUEBLE ACTUAL, NO se entenderá resuelto, en tanto el cliente podrá realizar el pago de los aportes a través de recursos propios y/o mediante algún producto adquirido con una entidad financiera.

NOVENO: El valor del INMUEBLE EXTERNO; será fijado conforme al avalúo comercial que deberá hacer un perito experto de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ que haga parte del registro nacional de evaluadores el cual deberá ser aportado y cancelado por el propietario del INMUEBLE EXTERNO del listado aportado por ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S.

DÉCIMO: El término que tiene ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., para realizar la venta del inmueble externo, empezará a correr solamente a partir del momento en el que se decrete y se certifique ante la sociedad fiduciaria el punto de equilibrio del proyecto al que pertenece el inmueble ACTUAL.

PARÁGRAFO. NOTIFICACIÓN: En cualquier caso, ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S., deberá notificar al PROPIETARIO cuando se decrete y certifique el punto de equilibrio del proyecto respectivo en los términos del presente artículo, en tanto a partir de esta fecha empezará a contarse el término de ejecución del contrato de corretaje.

DÉCIMO PRIMERO: Para suscribir el contrato de vinculación a fiducia respecto del INMUEBLE ACTUAL, el cliente deberá realizar el pago de una cuota inicial equivalente mínimo al 20% del valor del INMUEBLE ACTUAL.

DÉCIMO SEGUNDO: El dinero recibido por concepto de la venta del INMUEBLE EXTERNO se imputará al precio del INMUEBLE ACTUAL, una vez se haya cumplido con el pago de la cuota inicial conforme al cronograma de aportes establecido en el contrato de vinculación y/o contrato de promesa de compraventa.

DÉCIMO TERCERO: El cliente debe iniciar el proceso de compra en alguno de los proyectos de Actual Inmobiliaria.

DÉCIMO CUARTO: El inmueble del cliente estará sujeto a evaluación y aprobación para ingresar al programa.

DÉCIMO QUINTO: Si el cliente vende por su cuenta el INMUEBLE EXTERNO, será este quien se encarga del pago de comisiones a terceros, legalización de venta del inmueble y en general de todos aquellos trámites inherentes al desarrollo de este tipo de negocio y a la enajenación y transferencia del derecho real de dominio sobre el inmueble de su propiedad.

DÉCIMO SEXTO: El contrato de consignación de corretaje para venta de bien inmueble no tendrá exclusividad.

DÉCIMO SÉPTIMO: El contrato de vinculación a fiducia y/o contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un INMUEBLE ACTUAL no estará sujeto a ningún cambio, salvo en lo que respecta al cronograma de aportes que el beneficiario de área, es decir el propietario del INMUEBLE EXTERNO pacte con el fideicomitente, es decir, con ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S.

DÉCIMO OCTAVO: En cualquier caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA, deberá realizar el pago de una cuota inicial no inferior al 20% del valor del INMUEBLE ACTUAL.

DÉCIMO NOVENO: Igualmente, el BENEFICIARIO DE ÁREA Y/O PROMITENTE COMPRADOR deberá dar estricto cumplimiento al contrato de vinculación a fiducia y/o contrato de promesa de compraventa suscrito con la finalidad de adquirir el INMUEBLE ACTUAL.

VIGÉSIMO: El cliente pagará a Actual Inmobiliaria el 2% mas IVA de comisión por la gestión comercial, en el momento de hacer efectiva la venta del inmueble.

VIGÉSIMO PRIMERO: El contrato App no está supeditado a la fecha de entrega del inmueble.

VIGÉSIMO SEGUNDO: El contrato App no está supeditado al cumplimiento de las obligaciones del encargo fiduciario y/o contrato de promesa de compraventa.

VIGÉSIMO TERCERO: El Cliente debe programar pagos de cuota Inicial como mínimo del 20% del valor del apartamento del proyecto, según sea el caso y debe ser aprobado por la Gerencia.

VIGÉSIMO CUARTO: El cliente comprometerá los ingresos por venta del inmueble al encargo fiduciario, de no hacerlo, deberá formalizar su plan de pagos del inmueble en proceso de compra en cuotas iguales en el tiempo restante de cuota inicial.

VIGÉSIMO QUINTO: El cliente deberá informar desde el inicio el porcentaje de dinero que abonará al encargo fiduciario.

VIGÉSIMO SEXTO: CONDICIONES Y REQUISITOS PARA EL INMUEBLE EXTERNO:

UBICACIÓN:

1. El inmueble debe estar ubicado en sector urbano.
2. Se evaluarán inmuebles que estén ubicados en municipios y/o ciudades principales.

ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE

1. El inmueble no podrá superar 20 años de antigüedad.
2. Si el inmueble supera 15 años de construido se detallarán minuciosamente los acabados.

PRECIO DEL INMUEBLE Y CARACTERÍSTICAS

DESDE	HASTA	REQUISITOS MINIMOS
\$ 100,000,000	\$200,000,000	Debe estar en conjunto cerrado.
		Si es apartamento debe contar con ascensor y minimo 1 parqueadero privado y 1 deposito.
\$ 200,000,001	\$400,000,000	Si es casa como mimimo un garage o parqueadero privado.
		Si es apartamento debe contar con ascensor y minimo 2 parqueadero privados y 1 deposito.
\$ 400,000,001	\$600,000,000	Si es casa como mimimo un garage o parqueadero privado y deposito.
DESDE	HASTA	REQUISITOS MINIMOS
\$ 100,000,000	\$200,000,000	Debe estar en conjunto cerrado.
		Si es apartamento debe contar con ascensor y minimo 1 parqueadero privado y 1 deposito.
\$ 200,000,001	\$400,000,000	Si es casa como mimimo un garage o parqueadero privado.
		Si es apartamento debe contar con ascensor y minimo 2 parqueadero privados y 1 deposito.
\$ 400,000,001	\$600,000,000	Si es casa como mimimo un garage o parqueadero privado y deposito.

VIGÉSIMO OCTAVO: La aceptación del INMUEBLE EXTERNO en el programa ACTUAL PARTE DE PAGO está condicionada a la aprobación por parte de ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA S.A.S. Así las cosas, la una vez el propietario aplique para ingresar el programa ACTUAL PARTE DE PAGO, ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA

VIGÉSIMO NOVENO: ACTUAL COLOMBIA INMOBILIARIA se reserva el derecho de modificar los TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA ACTUAL PARTE DE PAGO SIN PREVIO AVISO, unicamente deberá enviar una notificación por escrito de la modificación que se realice a las condiciones del programa.

TRIGÉSIMO. LAS PARTES y en especial EL PROPIETARIO reconocen y aceptan de manera libre y espontanea que las políticas antes relacionadas hacen parte integrante del contrato de corretaje suscrito. Así las cosas, EL PROPETARIO de manera libre y espontánea acepta todos y cada uno de los términos y condiciones del porgrama ACTUAL PARTE DE PAGO.