

¿Qué pasa en situaciones excepcionales como fallecimiento o imposibilidad de contacto?

En los proyectos inmobiliarios administrados mediante una fiducia, pueden presentarse situaciones excepcionales que requieren un manejo especial para proteger los recursos y dar continuidad al proyecto. Estas son las reglas generales que aplican para los compradores y sus familias.

¿Qué hace y qué no hace la fiduciaria?

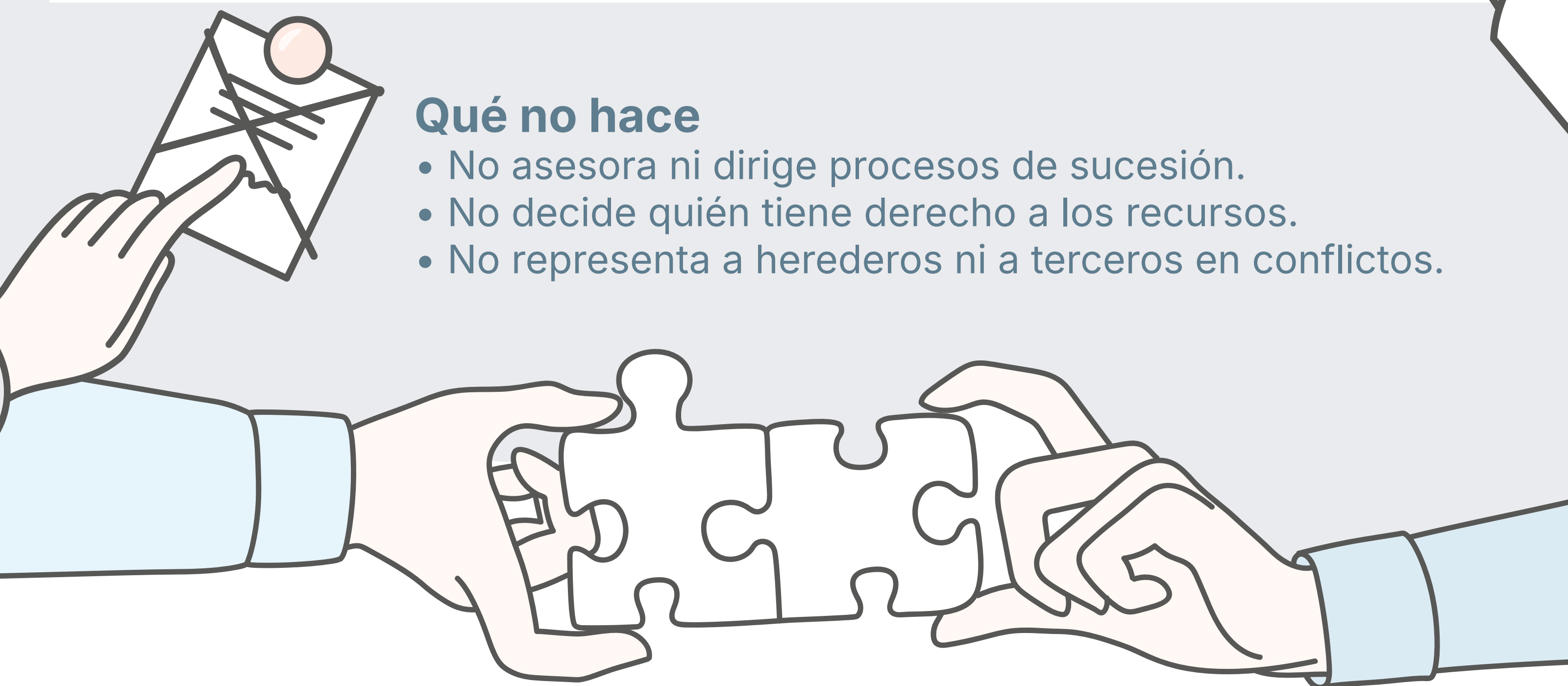
Qué hace

- Verifica documentos e instrucciones formales.
- Ejecuta los procedimientos establecidos en el contrato de fiducia, el contrato de vinculación y los instructivos propios de la fiduciaria.
- Protege los recursos mientras se define su destinación final.



Qué no hace

- No asesora ni dirige procesos de sucesión.
- No decide quién tiene derecho a los recursos.
- No representa a herederos ni a terceros en conflictos.



Si un comprador fallece

Cuando la fiduciaria es informada del fallecimiento de un comprador:

- Los recursos asociados a la unidad inmobiliaria se **protegen en una cuenta especial**, a nombre del comprador fallecido.
- Esa cuenta queda **bloqueada temporalmente**, como medida de protección.
- Los recursos **no se pierden** ni se afectan; quedan resguardados mientras se adelanta el **proceso de sucesión**.
- Una vez los herederos acreditan legalmente su calidad y entregan la documentación requerida: (i) los herederos podrán continuar con el negocio en los términos establecidos en el contrato de vinculación y/o en la promesa de compraventa o (ii) los recursos le serán entregados a los herederos quienes podrán acordar con el desarrollador un nuevo negocio.

Si no es posible localizar a un comprador

En casos excepcionales en los que no se logra contactar a un comprador:

- El desarrollador debe demostrar que realizó varios intentos formales de localización.
- Si no se obtiene respuesta, los recursos del comprador se trasladan a una cuenta protegida a su nombre.
- Esta medida permite liberar la unidad inmobiliaria y evitar retrasos en el proyecto.
- La cuenta permanece bloqueada hasta que el comprador aparezca y acredite su identidad.

Si el inmueble tiene varios compradores, la parte del comprador fallecido se maneja de forma independiente, sin afectar los derechos de los demás.

¿Por qué se bloquean los recursos?



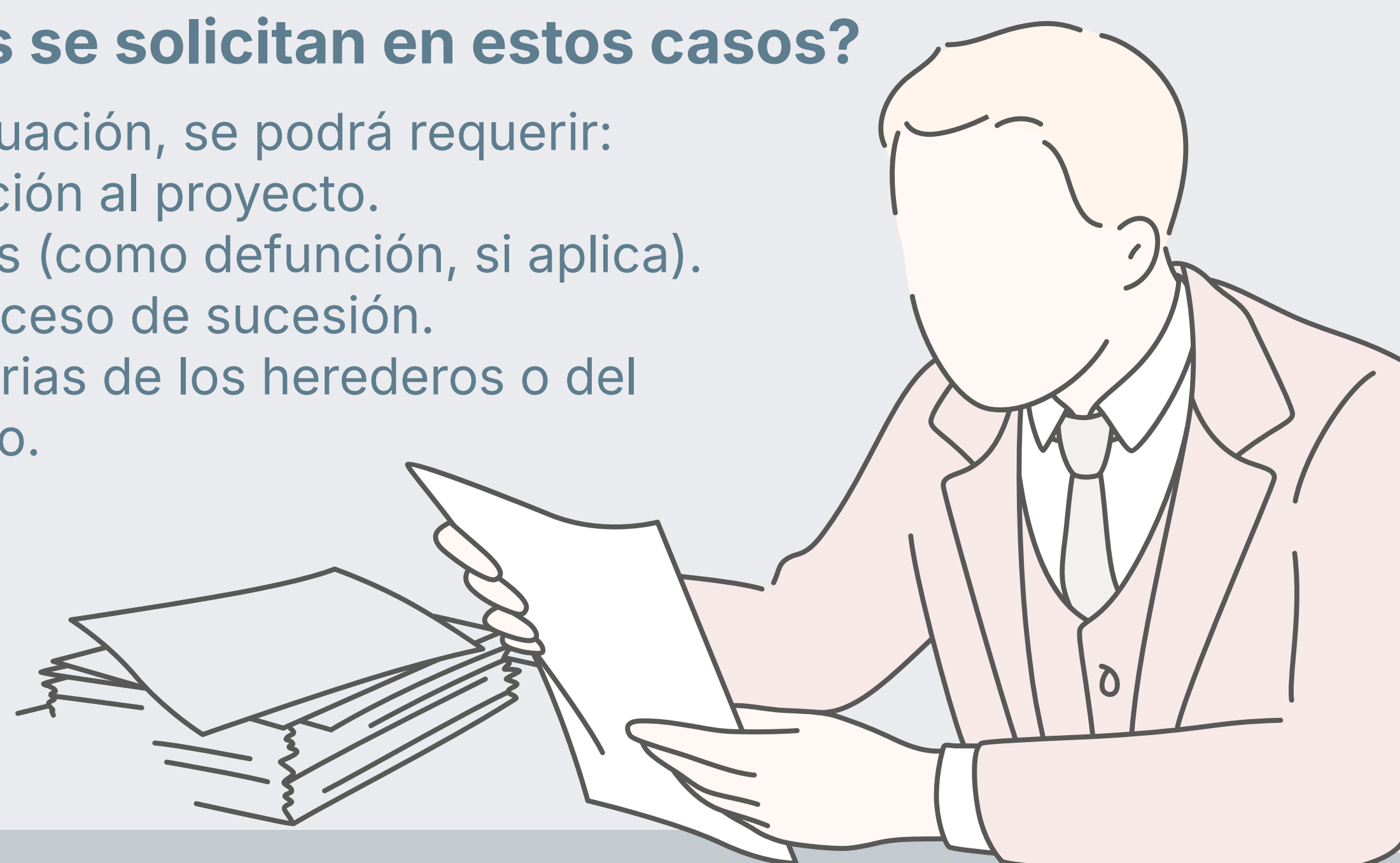
El bloqueo es una medida de seguridad, no una sanción. Su objetivo es:

- Proteger el dinero del comprador o de sus herederos.
- Garantizar que los recursos solo se entreguen a quien legalmente corresponda.
- Dar transparencia y seguridad al proyecto inmobiliario.

¿Qué documentos se solicitan en estos casos?

Dependiendo de la situación, se podrá requerir:

- Contrato de vinculación al proyecto.
- Certificados oficiales (como defunción, si aplica).
- Documentos del proceso de sucesión.
- Instrucciones bancarias de los herederos o del comprador localizado.



“En situaciones extraordinarias, la fiducia actúa como un mecanismo de protección, cuidando los recursos del comprador y asegurando que el proyecto pueda avanzar de forma ordenada, transparente y segura”