



Abril 21 de 2016

Bogotá, 21 de abril de 2016

Las fiducias inmobiliarias de preventa, detrás de la seguridad de los proyectos nuevos sobre planos. Características, beneficios, protección de la inversión.

- a) ¿En las fiducias inmobiliarias de preventa, cuál es el papel de la Fiduciaria y en qué momento tienen relación con el comprador?

El papel de la fiduciaria conlleva para la misma como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.

En relación con el negocio fiduciario de preventas, es importante tener en cuenta lo que establece la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, norma que señala que ésta “Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario”.

En este orden de ideas, la fiduciaria tiene relación con el comprador o adquirente desde el momento en que éste se vincula al proyecto, es decir, al momento en el que entrega los recursos a la sociedad fiduciaria que serán administrados por ésta a través de un encargo fiduciario, y que supone una vinculación como cliente a dicha entidad financiera la cual tiene una serie de requisitos de conocimiento del cliente exigidos por la normatividad legal tales como los relacionados con la prevención y control del lavado de activos, situación que ofrece igualmente una garantía importante a todos aquellos que se vinculan al citado proyecto.

- b) ¿Qué ventajas obtienen los compradores con las fiducias inmobiliarias de preventa?

En los negocios fiduciarios de preventa, los compradores o adquirentes obtienen múltiples ventajas, al ser los recursos administrados por una sociedad fiduciaria que es un profesional en el desarrollo de su gestión, que otorga transparencia en el manejo de los recursos y en el cumplimiento de las instrucciones que definen las partes, para entregar o no los recursos al constructor o promotor para el desarrollo del proyecto constructivo, que por lo general son requisitos de índole técnico tales como los que supone la existencia de un mínimo de ventas del proyecto, una licencia de construcción debidamente ejecutoriada, la aprobación de un crédito constructor destinado al desarrollo del proyecto constructivo, entre otros.



Abril 21 de 2016

Adicionalmente se pueden advertir otras ventajas tales como:

- Al existir una entidad financiera a su vez vigilada por la Superintendencia Financiera, garantiza que los activos, recursos y personas que se vinculan a la ejecución del proyecto sean verificados dentro de un sistema integral de prevención y control del lavado de activos.
- El adquirente tiene una relación directa con la fiduciaria, situación que no sucede si es con el constructor con quien suscribe una promesa de compraventa en la cual no interviene de ninguna manera una entidad vigilada por la superintendencia financiera.
- Al tener una relación directa con la sociedad fiduciaria, cuenta con que los recursos entregados por cada uno de los compradores o adquirentes no serán destinados a fines distintos que a la realización del proyecto.
- Como se indicó anteriormente, las partes que se vinculan al proyecto tienen la garantía de que en la fiduciaria se realiza el estudio del riesgo SARLAFT de cada cliente, se consultan listas restrictivas, se certifica el origen de los recursos que aporta, etc.
- Los recursos del proyecto se mantienen separados de los recursos del constructor.
- Las reclamaciones, quejas y reclamos del beneficiario de área serán atendidos también por la fiduciaria como sujeto obligado legalmente a atender a sus clientes, directamente, a través de la Superintendencia Financiera y a través del Defensor del Consumidor Financiero, a diferencia de cuando un comprador inmobiliario realiza una promesa de compraventa con el constructor, quien no tiene dichas obligaciones de atender a sus clientes, ni cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, ni se encuentra vigilado.

c) ¿Qué sucede con el dinero de los compradores sí el proyecto no cumple con el punto de equilibrio y no puede finalizarse?

En el caso en que el proyecto no cumpla con el punto de equilibrio definido, de antemano en los contratos se prevee la devolución del dinero entregado por los compradores o adquirentes, con los respectivos rendimientos en el caso de que estos se hubieren generado.

d) ¿En qué momento la fiduciaria deja de administrar los dineros de la preventa? ¿Qué documento o certificado reciben los compradores de su participación en esta etapa inicial de preventa?

En los negocios de preventa, la sociedad fiduciaria administra los dineros entregados hasta que se cumplen las condiciones necesarias (punto de equilibrio), para desarrollar el proyecto. En este momento los recursos de las preventas quedan a cargo del constructor o del promotor con la finalidad de invertirlos en el correspondiente proyecto inmobiliario. El



Abril 21 de 2016

futuro comprador o adquirente, durante esta etapa recibirá un extracto en donde se indique el total de sus aportes y los rendimientos que éstos hubieran podido generar y adicionalmente puede solicitar a la fiduciaria que le certifique que sus recursos fueron aportados en virtud de un contrato de fiducia mercantil con destino al desarrollo de un proyecto constructivo determinado.

Es importante tener en cuenta que para el desarrollo del proyecto también se puede celebrar por parte del constructor o promotor, un contrato de fiducia inmobiliaria con una sociedad fiduciaria que tenga un objeto más amplio que el de preventas simple antes referido, al cual se refiere la Circular Básica Jurídica de la SFC de la siguiente manera:

“En virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario”.

Es decir que el rol de la fiduciaria es más amplio ya que no sólo administra los recursos de los adquirentes de las unidades inmobiliarias, sino también los obtenidos de los créditos bancarios para desarrollo de la obra (crédito constructor), es propietario fiduciario del o los inmueble(s) sobre el o los cual(es) se desarrolla el proyecto, y transfiere el dominio de las unidades resultantes del proyecto a los adquirentes según las instrucciones que para tal efecto se determinen en el contrato de fiducia mercantil de que se trate.

En cuanto al documento o certificado que reciben los compradores o adquirentes de su participación en esta etapa inicial de preventa, depende de la forma de vinculación que él mismo suscriba con la sociedad fiduciaria (ej. vinculación a un fondo de inversión colectiva, encargo fiduciario), sin embargo, en todo caso tendrá la calidad de cliente de una entidad financiera, situación que le proporciona una serie de derechos y obligaciones legalmente establecidos.

e) ¿Cuál es el futuro de las fiducias inmobiliarias de preventa? ¿Se prevé alguna evolución?
¿Qué ventajas tendrá?

En los últimos años se ha observado un crecimiento en el desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de un vehículo fiduciario como el de preventas en, lo que permite suponer que a futuro este negocio continuará consolidándose por la importancia que tiene para los futuros adquirentes o propietarios, ya que contar con un instrumento como este brinda un soporte sobre las condiciones para que sus recursos se entreguen a los constructores o promotores cuando cumplan con requisitos tales como la consecución de las licencias de construcción, y asegura que el proyecto cuenta con los recursos para llegar a su finalidad o con los cupos de crédito que cumplan ese objetivo.



Abril 21 de 2016

Así las cosas, se espera que los esquemas fiduciarios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de todo tipo se sigan consolidando como una herramienta eficaz y eficiente tanto para los constructores o desarrolladores como para los mismos adquirentes de unidades inmobiliarias, teniendo en cuenta los grandes beneficios que ofrecen, sobre todo cuando la fiduciaria está presente desde la etapa de preventas hasta el momento de la escrituración de la unidad resultante, toda vez que de esta manera se pueden obtener mayores beneficios no sólo al garantizarse que los recursos aportados por cada uno de esos adquirentes estén administrados e invertidos por la sociedad fiduciaria hasta el acaecimiento del punto de equilibrio del proyecto, sino que proporcionan garantías respecto a que el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto se le hubiere realizado un estudio de títulos, así mismo, que los recursos obtenidos por los partícipes del proyecto se destinen a la ejecución del mismo, entre otros.

Se tiene gran expectativa en que el esquema a través de sociedades fiduciarias sea cada vez más utilizado por parte de los constructores, considerando las ventajas mencionadas anteriormente tanto para ellos como para los adquirentes, máxime si se tiene en cuenta que los esquemas fiduciarios por su naturaleza misma son versátiles, dinámicos, transparentes y pueden servir como el vehículo más idóneo para que converjan todos los interesados en el desarrollo de un proyecto constructivo tales como los constructores, adquirentes de unidades, dueños de las tierras, inversionistas que aportan recursos para el desarrollo del proyecto, etc.

Cordial saludo

Stella Villegas de Osorio
Presidente de Asofiduciarias

Contactos:

Bogotá

Ernesto Rodríguez Uribe
Director de Comunicaciones
erodriguez@asofiduciarias.org.co
Tel 6060700- Celular 3143142833

Acerca de Asofiduciarias:

La Asociación inició sus funciones en el año de 1986 en Bogotá, Colombia, como coordinadora de las doce sociedades fiduciarias independientes existentes en esa época. En la actualidad la Asociación cuenta con 25 Sociedades Fiduciarias Afiliadas y un miembro Asociado, y lleva la representación gremial y vocería de sus entidades afiliadas y miembros asociados. Vela porque la actividad fiduciaria se desarrolle dentro de un marco legal y ético que asegure la confianza de la comunidad y que contribuya al desarrollo del país.