

El esquema fiduciario en el programa de vivienda gratuita

César Prado

Fiducia inmobiliaria y construcción: aliados del desarrollo en Colombia.
Foro CAMACOL - ASOFIDUCIARIAS

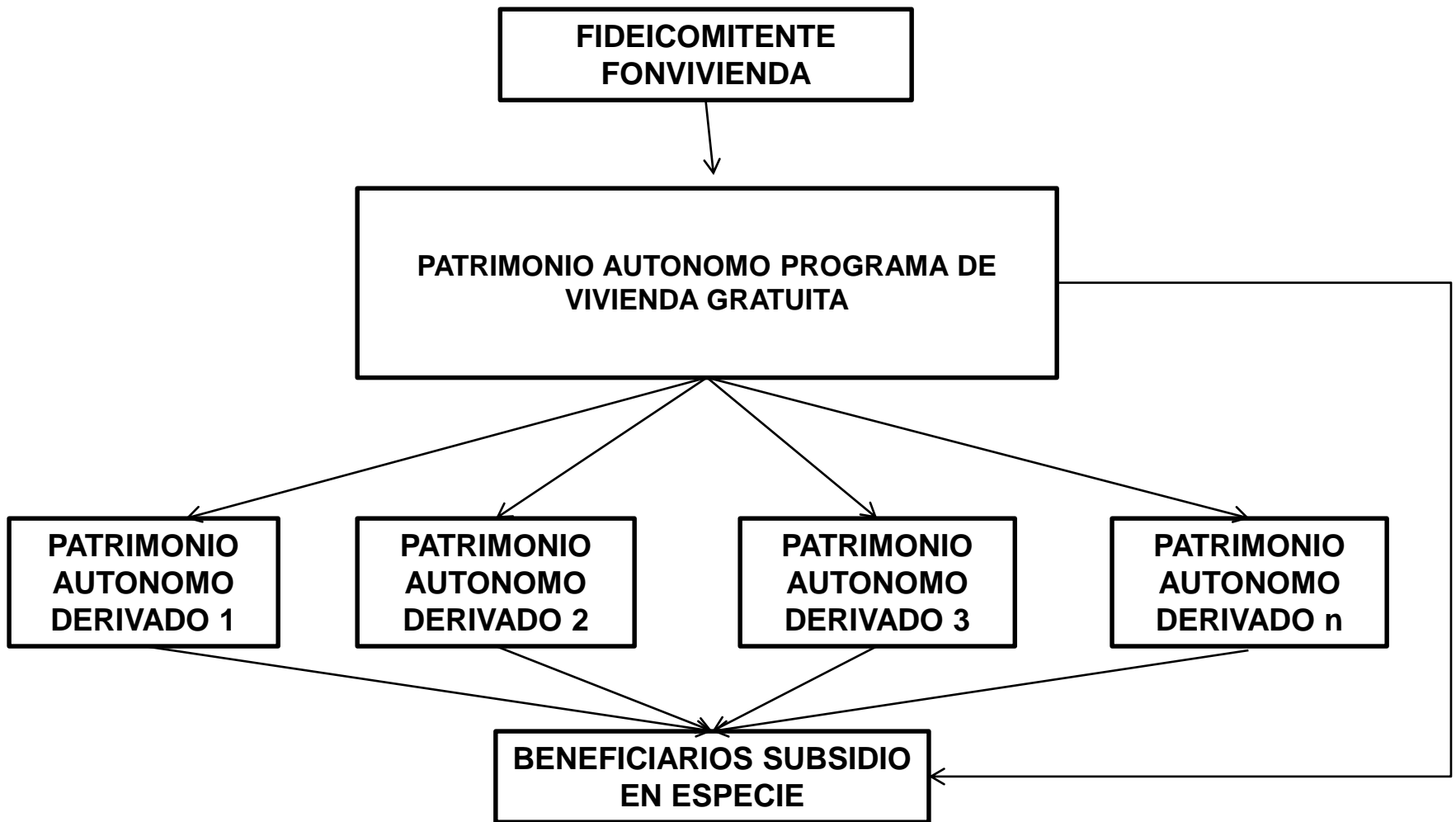
Bogotá, D.C. septiembre 5 de 2012.

1. Estructura fiduciaria

2. Esquemas para obtener viviendas

1. Estructura fiduciaria

2. Esquemas para obtener viviendas



Estructura fiduciaria – Obligaciones de la Fiduciaria

- Celebrar y ejecutar contrato de apertura de crédito o contratos de crédito con Findeter para financiar el Patrimonio Autónomo Matriz:
 - El programa se financia con cargo a recursos de presupuesto central. Vigencias futuras.
 - Los eventuales descalces en los flujos se cubren con recursos de crédito de Findeter.
- Adquirir soluciones de vivienda en lotes privados de conformidad con los términos de referencia publicados.
- Constituir patrimonios autónomos derivados cuando los proyectos se desarrollen en lotes públicos.
- Contratar al constructor para que desarrolle las viviendas en los lotes de origen público de conformidad con los términos de referencia que se publiquen.

Estructura fiduciaria – Obligaciones de la Fiduciaria

- Constituir patrimonios autónomos para recibir las viviendas que no puedan ser escrituradas a los beneficiarios por causas no imputables al constructor.
- Pagar las viviendas al constructor de conformidad con lo establecido en el contrato de obra o en la promesa de compraventa
- Designar un supervisor o interventor según el caso para hacer el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en los respectivos contratos
- Las demás usuales en contratos fiduciarios. Vg. llevar la contabilidad de los fideicomisos, rendir cuentas, etc.

Estructura fiduciaria – Órganos contractuales

COMITÉ FIDUCIARIO

- Conformación

- Director de Fonvivienda
- Director del Sistema Habitacional del MVCT
- Director de Espacio Urbano y Territorial del MVCT
- Presidente de Findeter (con voz pero sin voto)

- Funciones

- A partir del reporte entregado por Fonvivienda determinar los lotes públicos sobre los cuales se abrirán los procesos para escoger constructores
- Impartir la instrucción a la Fiduciaria para constituir patrimonios autónomos derivados
- Aprobar el Manual Operativo
- Impartir instrucciones sobre la suscripción del contrato de crédito con Findeter, a partir del informe del Comité Financiero;
- Impartir las instrucciones sobre la ejecución del contrato de Fiducia.

Estructura fiduciaria – Órganos contractuales

COMITÉ TÉCNICO

- Conformación

- Delegado del Director de Fonvivienda
- Delegado del Director del Sistema Habitacional del MVCT
- Delegado del Director de Espacio Urbano y Territorial del MVCT
- Delegado del Supervisor del proyecto o proyectos que se analicen en la respectiva sesión (con voz sin voto).

- Funciones

- Elaboración de los términos de referencia para seleccionar: a) proyectos de vivienda para adquisición; y b) los constructores de los proyectos a desarrollarse en lotes aportados por las entidades territoriales.
- Seleccionar con base en la evaluación y orden de elegibilidad efectuada por el tercero evaluador los proyectos.
- Analizar los informes presentados por el supervisor/ interventor
- Impartir las instrucciones para el desarrollo de los proyectos en los contratos que se ejecuten por parte de los fideicomisos derivados
- Reportar al Comité Financiero la terminación de las viviendas y el recibo a satisfacción de las mismas para la programación de los pagos.

COMITÉ FINANCIERO

- Conformación

- Delegado del Director de Fonvivienda
- Delegado del Presidente de Findeter .

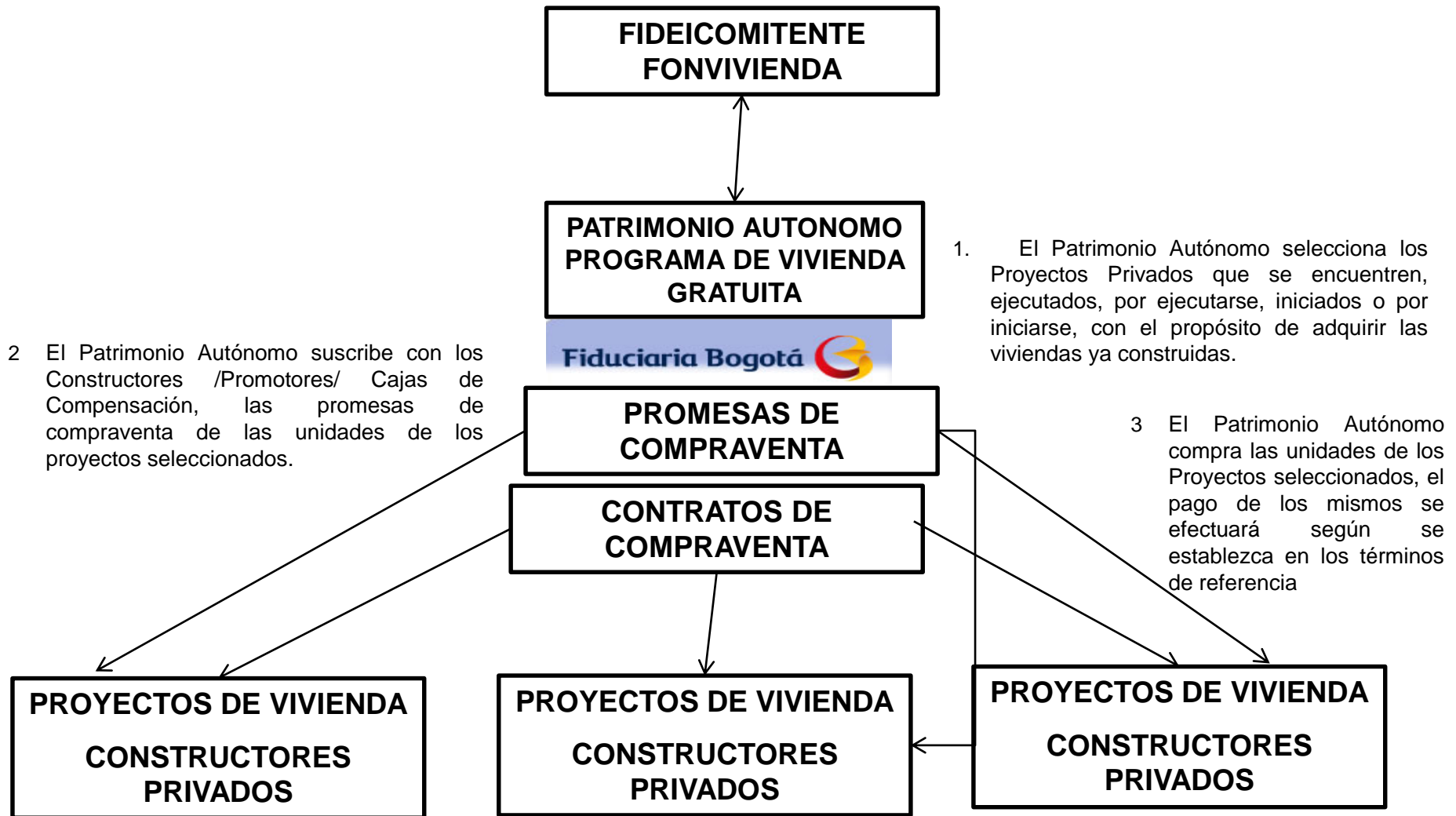
- Funciones

- Determinar de acuerdo con los recursos disponibles, si se requiere crédito o si se pueden hacer los pagos requeridos para la ejecución del programa con los flujos de caja disponibles, e informar al Comité Fiduciario sobre la necesidad de los mismos.
- Dar instrucción sobre las inversiones temporales de los recursos del fideicomiso.
- Analizar los informes de la ejecución financiera y contable.

1. Estructura fiduciaria

2. Esquemas para obtener viviendas

Esquemas para obtener viviendas – Compraventa



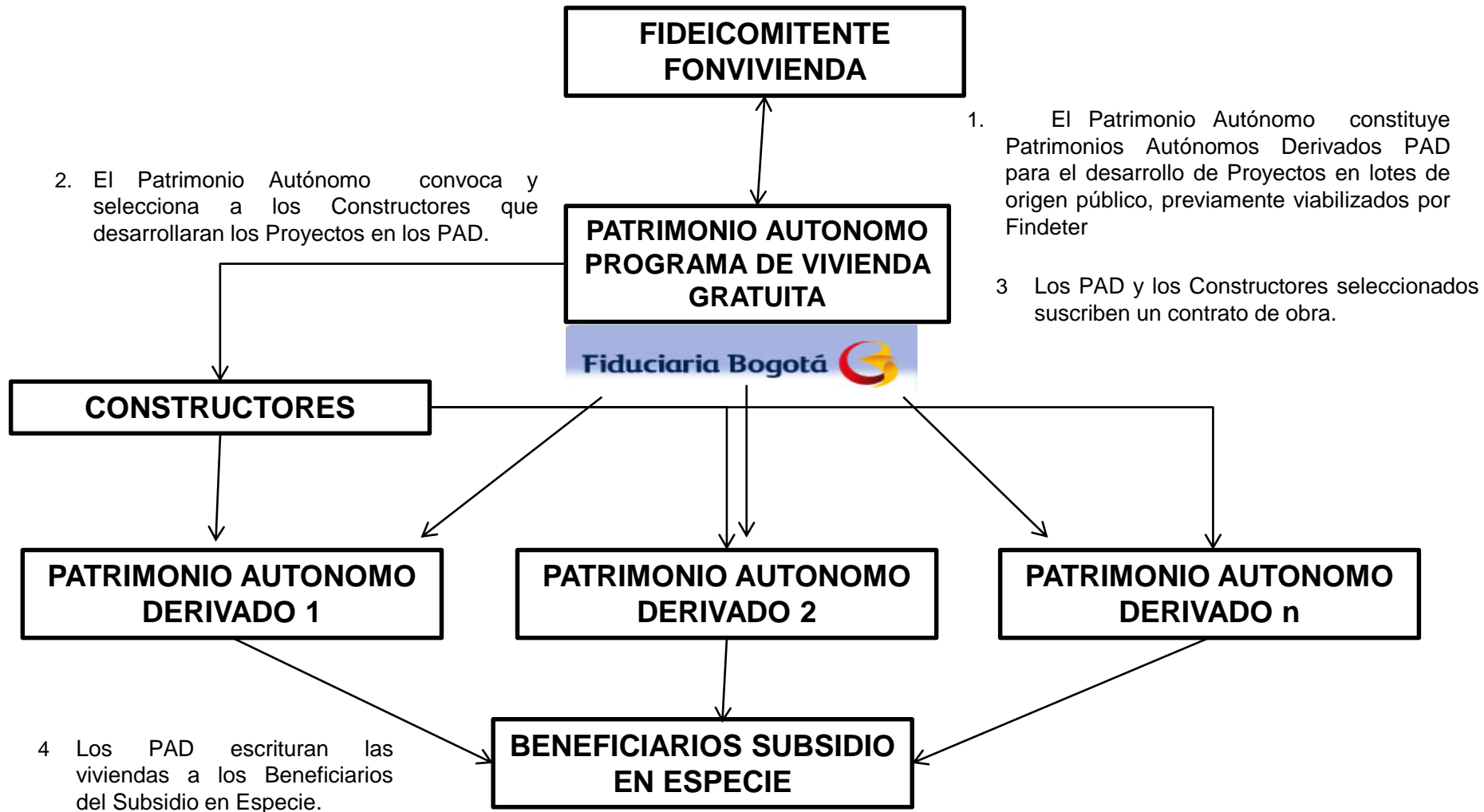
Esquemas para obtener viviendas – Compraventa

- Exigencia de pólizas de seriedad, cumplimiento y estabilidad.
 - Primera experiencia en Colombia frente a la expedición de este tipo de pólizas.
 - Frente a la póliza de estabilidad de la vivienda, necesidad de asegurar que legalmente los beneficiarios queden amparados, pero se facilite el proceso de eventuales reclamaciones y pago de indemnizaciones.
- Designación de un supervisor – no interventor – para el seguimiento del proyecto.
 - Seguimiento de los avances y calidad de cada proyecto.
 - Expedición de los certificados de existencia y habitabilidad de las viviendas.
 - Rol en caso de incumplimiento.
- Las viviendas se entregan directamente a los beneficiarios seleccionados por Fonvivienda y, si no es posible, a quien designe el Promitente Comprador.
 - Necesidad de asegurar la transferencia legalmente perfecta a los beneficiarios.
 - Facilitar los trámites de escrituración y registro.

Esquemas para obtener viviendas – Compraventa

- Pago de las viviendas:
 - No hay anticipos.
 - Se paga el 80% contra la expedición del certificado de existencia y habitabilidad y la póliza de estabilidad, y el 20 % contra el registro de la transferencia.
- Garantía para entidades financiadoras del proyecto:
 - Garantías reales y personales tradicionales.
 - Pignoración de los derechos económicos derivados del contrato de promesa de venta: notificación, carácter irrevocable, procedimiento para ejercer “step-in rights”.
- Causales de terminación
 - Listado de causales de terminación por parte del Promitente Comprador.
 - Procedimiento que respeta debido proceso y derecho de defensa del Promitente Vendedor.
 - Participación de diferentes instancias contractuales.
 - No hay mecanismos alternativos de solución e controversias.

Esquemas para obtener viviendas – Obra



GRACIAS