



ASOFIDUCIARIAS

LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA

Programa de Educación Financiera de la Asociación de Fiduciarias



ALCANCE

El objetivo de esta presentación es puramente académico y no pretende exponer temas relacionados con negocios particulares.



■ LA FIDUCIA INMOBILIARIA

Negocio fiduciario cuya finalidad es la “administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato”*.

*Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte II Tit. II, Cap. I, núm. 8.2

El esquema fiduciario es una herramienta para todos los que intervienen en un proyecto inmobiliario (entidades financieras, proveedores, constructores, adquirientes, promotores, propietarios de terrenos). Promueve la confianza, profesionalismo y transparencia.

Algunos de los proyectos en los cuales participan las sociedades fiduciarias son:



■ PARTES INTERVINIENTES



FIDEICOMITENTE

- Constructor o promotor del proyecto. Define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria
- Es el responsable de la ejecución, promoción y cumplimiento de la construcción, bien sea directamente o que el fideicomitente decida subcontratar para dichos efectos.

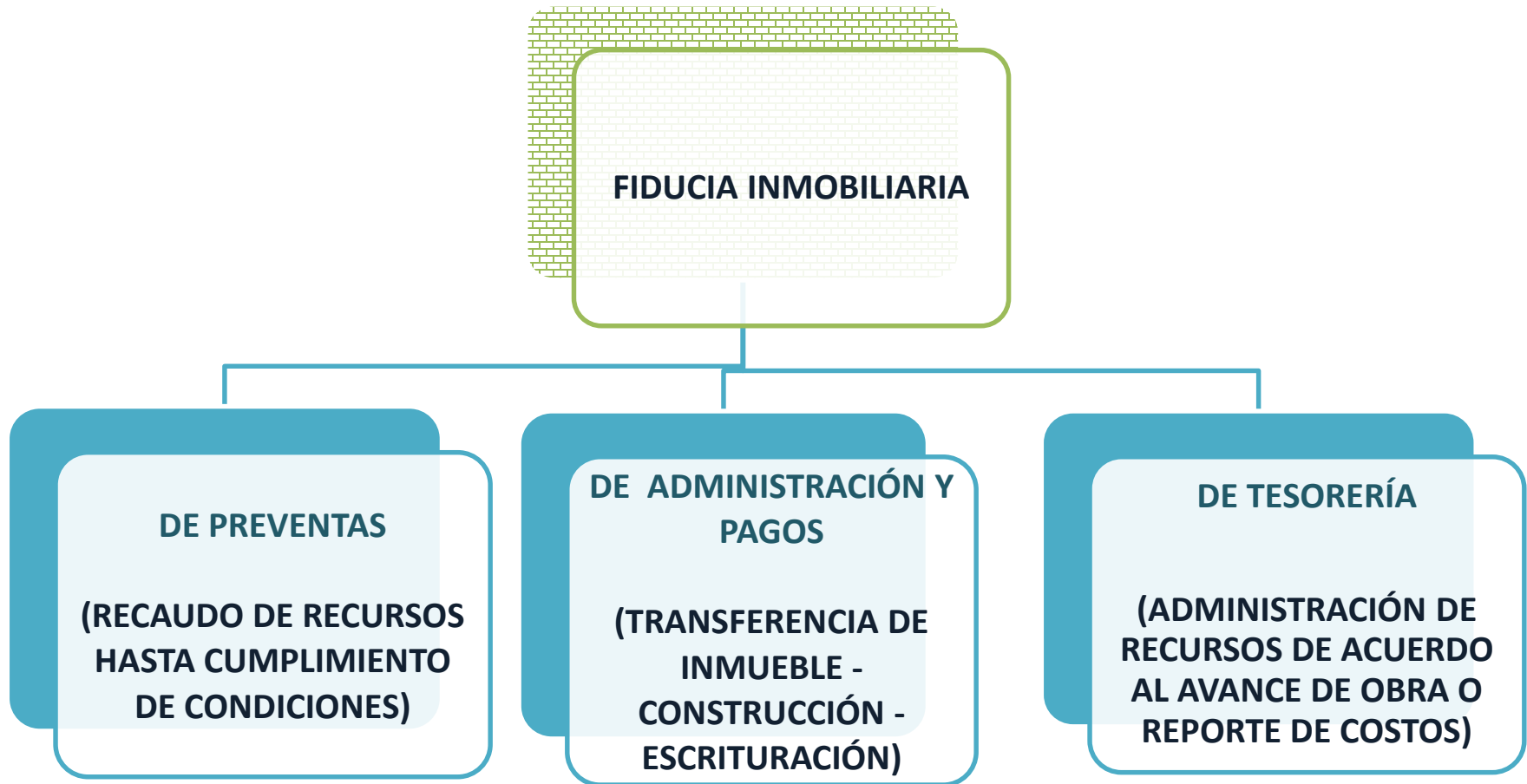
SOCIEDAD FIDUCIARIA

- Sociedades de servicios financieros, autorizadas y sujetas a la Inspección, control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Administra los recursos y bienes, de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente y las normas vigentes.

TERCEROS PARTICIPANTES DEL PROYECTO

- Es todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario, pero se vincula como futuro propietario o beneficiario de área.

■ MODALIDADES DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA*



Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte II Tit. II, Cap. I, núm. 8.2

■ FIDUCIA INMOBILIARIA DE PREVENTAS

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

- Establece las condiciones sobre las cuales se desarrollara el proyecto de acuerdo con el punto de equilibrio que se defina, para la posterior entrega de los recursos.

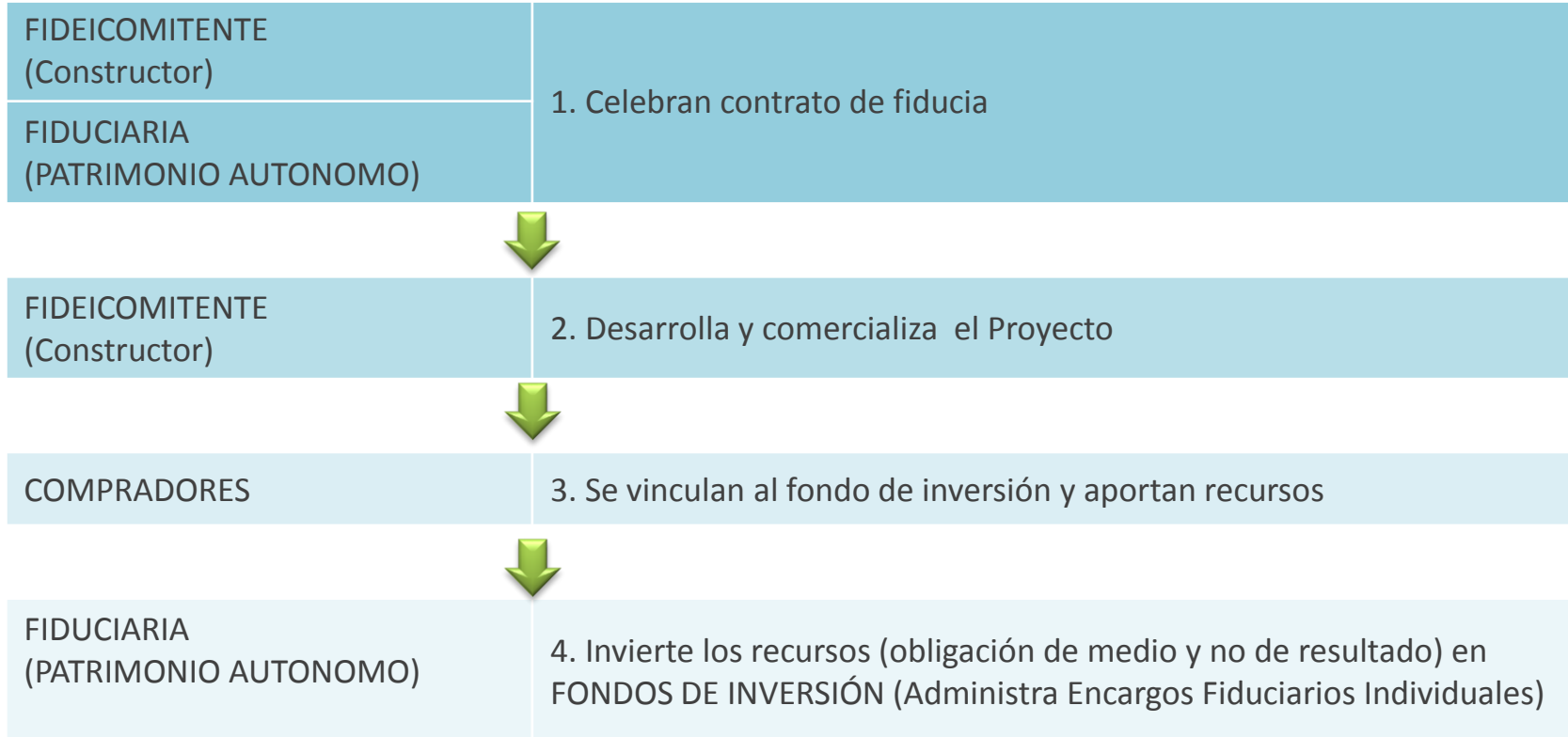
FIDUCIARIA

- Recibe sumas de dinero destinadas a la separación de los inmuebles por parte de los adquirentes de las unidades y verifica el cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos.

CONSTRUCTOR

- Las sumas recaudadas por la fiduciaria se transfieren al constructor, para el desarrollo del proyecto, cuando se cumplen las condiciones Comerciales, técnicas y jurídicas del proyecto (punto de equilibrio, permiso de ventas y licencia de construcción).

■ FIDUCIA INMOBILIARIA DE PREVENTAS



- **Si no se logra cumplir las condiciones:** Se devuelven los dineros a los compradores junto con los rendimientos.
- **Si se cumplen las condiciones (punto de equilibrio, permiso de ventas y licencia de construcción):** Se entregan los recursos al constructor junto con los rendimientos para el desarrollo del proyecto.

■ FIDUCIA INMOBILIARIA DE TESORERÍA



Se encomienda como función principal a la sociedad fiduciaria “la inversión y administración de los recursos en efectivo que serán destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario”*.



*Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte II Tit. II, Cap. I, núm. 8.2.2

■ FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS



Es el negocio fiduciario 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.

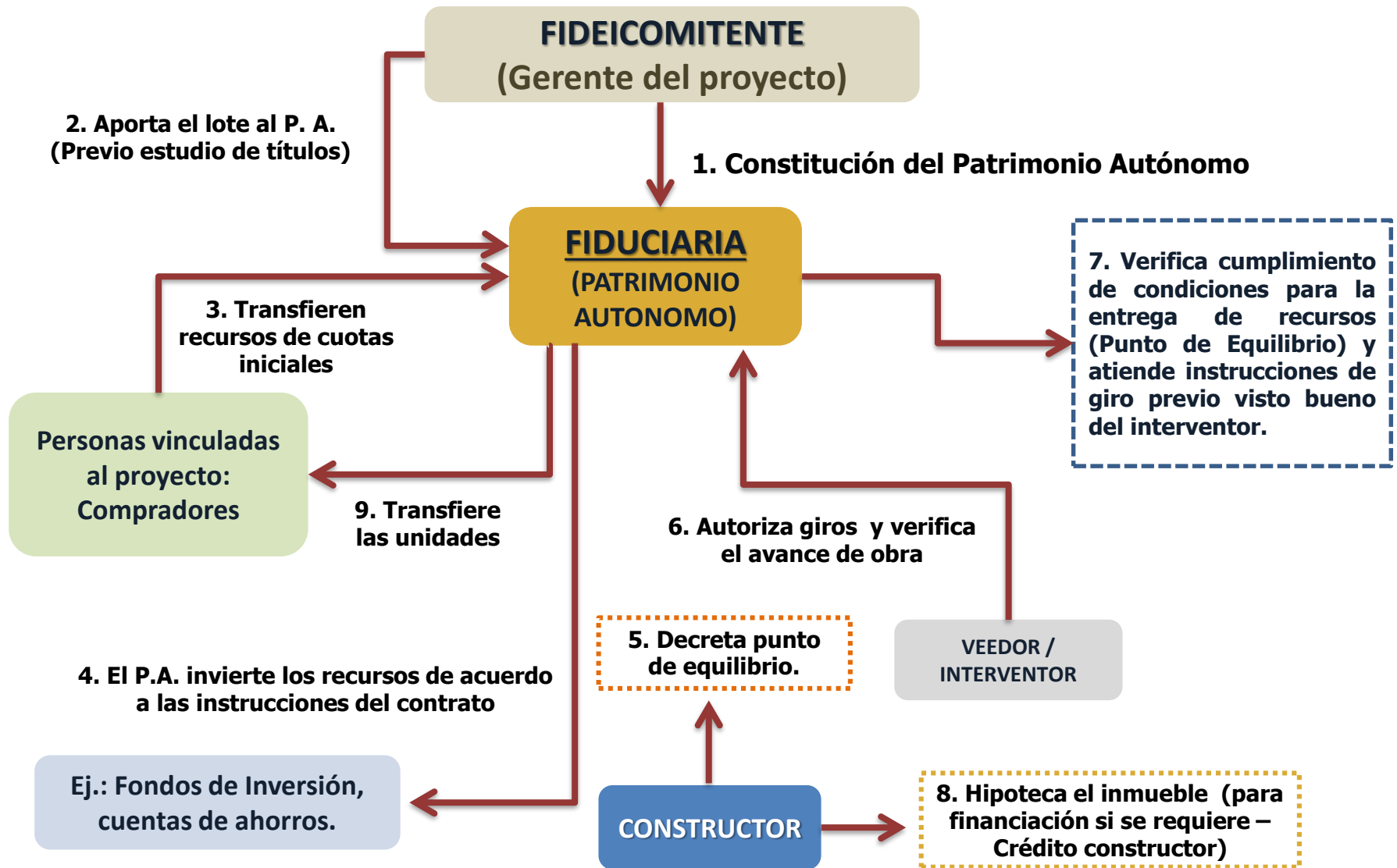


La fiduciaria administra los bienes y recursos para la ejecución del proyecto y efectúa los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el contrato.



La sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS



■ PARA TENER EN CUENTA...

- La transferencia de los recursos está sujeta al cumplimiento de las condiciones de desembolso de recursos previstos en la preventa, el cual es definido por el constructor en el contrato y es diferente en cada proyecto.

- La responsabilidad de la sociedad fiduciaria es de medio y no de resultado, pues la fiduciaria sólo verifica que se cumplan los requisitos para realizar la transferencia.

- La fiduciaria no responde por los aspectos técnicos, jurídicos, ni financieros del desarrollo del proyecto.
- Generalmente los proyectos cuentan con interventor y pólizas de seguro.

ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



PREVENTAS

Etapa Previa

CONSTRUCTOR

- Elaboración proyectos técnicos
- Promoción del proyecto
- Recaudo de cuotas iniciales
- Licencia de Construcción
- Cumplimiento de condiciones de inicio

Transferencia del lote al patrimonio autónomo una vez se cumplan las condiciones financieras y técnicas.

CONSTRUCCIÓN

Etapa de Administración

FIDUCIARIA

- Giro de recursos a la obra previa autorización del Veedor o Interventor.

CONSTRUCTOR

- Finalización de la construcción
- Entrega de unidades

ESCRITURACIÓN

Transferencia de las Unidades del Proyecto

CONSTRUCTOR

- Subrogaciones de créditos y liberación parcial de Hipoteca

CONSTRUCTOR / FIDUCIARIA

- Escrituración de unidades

FIDUCIARIA

- Liquidación del patrimonio



■ OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO*

-

- Divulgar oportunamente al público y a sus posibles clientes el alcance y efectos que tiene su participación en los proyectos inmobiliarios a los cuales se vinculan bajo diferentes modalidades.


-

- Realizar el análisis del riesgo sobre el cliente (constructor, antecedentes, recursos, reputación, entre otros).

-

- Contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.

-

Aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar, los siguientes aspectos, al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad: 

*Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte II Tit. II, Cap. I, núm. 5.2

■ OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO*



Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.



Que la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.



Que no exista desviación de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto (previa validación del Interventor).



Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.



Que exista certeza acerca de la obtención de los créditos indispensables para la ejecución de la obra.

*Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte II Tit. II, Cap. I, núm. 5.2

■ REGIMEN DE PUBLICIDAD*

«En todos los programas o campañas publicitarias por medio de las cuales se promocionen negocios de fiducia inmobiliaria o de administración de proyectos inmobiliarios, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, debe informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la sociedad fiduciaria»:

a.Cuál es el tipo de gestión a desarrollar por la fiduciaria en el proyecto: si se adelantará la administración de tesorería del proyecto, la vigilancia de todas las etapas de la obra, la inversión de los recursos que ingresen al fideicomiso.

b. En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto.”

***Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica). Parte I Tit. III, Cap. I, núm. 3.4.7.1**

■ MECANISMOS DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO



Defensor del Consumidor Financiero (Sociedades Fiduciarias)

- Las fiduciarias deben contar con un defensor del consumidor financiero que actúe con autonomía, y que esté inscrito en el registro de la SFC.
- Conoce y resuelve en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA (Delegatura para Funciones Jurisdiccionales)

- Controversias entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- No podrá conocer de ningún asunto que por disposiciones legales vigentes deba ser sometido al proceso de carácter ejecutivo, ni acciones de carácter laboral.

■ DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO



Algunas funciones:

Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada.

Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada.

Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros.

Efectuar recomendaciones a la sociedad fiduciaria relacionadas con los servicios y la atención al consumidor

Resolver las quejas relativas a un posible incumplimiento de la sociedad fiduciaria de las normas legales, contractuales o procedimientos internos.



■ MARCO NORMATIVO GENERAL

■ Código del Comercio Libro Cuarto - Título XI	Sociedades Fiduciarias.
■ Circular Básica Jurídica - SFC (C.E. 029 de 2014)	Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
■ Circular Básica Contable y Financiera - SFC (C.E. 100 de 1995)	Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.
■ Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993)	Normas sobre Entidades Financieras.
■ Ley 1328 de 2009	Régimen de protección al consumidor financiero (Reforma Financiera).
■ Decreto 2555 de 2010	Normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.
■ Ley 1480 de 2011	Estatuto del Consumidor



ASOFIDUCIARIAS

Programa de Educación Financiera de la Asociación de Fiduciarias