

# NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS<sup>1</sup>

Con el propósito de brindar mayores herramientas para que el consumidor financiero conozca sus derechos y obligaciones y tome decisiones informadas, la Superintendencia Financiera de Colombia presenta esta cartilla, la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria.



Superintendencia Financiera  
de Colombia

***¡El primer interesado en la  
seguridad de su inversión debe ser  
Usted!***

<sup>1</sup> Esta cartilla tiene un propósito exclusivamente informativo y no aborda los aspectos particulares que rigen la relación contractual de cada proyecto y no releva a la Sociedad Fiduciaria de cumplir con los deberes de información y asesoría a su cargo.

# PROYECTOS INMOBILIARIOS Y FIDUCIA

Los proyectos inmobiliarios a los que hace referencia esta cartilla son aquellas construcciones que se realizan con la participación de una fiduciaria y a las cuales se vinculan terceros con cualquiera de los siguientes propósitos:



Adquirir la propiedad de un inmueble, por ejemplo al adquirir una vivienda.



Realizar una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un inmueble, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación<sup>2</sup>. En estos casos es importante tener en cuenta que:

- ✓ Se hace dueño de una participación en el negocio fiduciario
- ✓ Los riesgos son diferentes a cuando se adquiere plenamente la propiedad de un inmueble

En todo caso:

- ✓ Las participaciones fiduciarias sólo se podrán ofrecer a través de un fideicomiso administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
- ✓ La publicidad del proyecto debe indicar claramente el nombre de la fiduciaria y el papel que cumple en el proyecto.
- ✓ Si dicha información no es clara, consulte con los promotores del proyecto, ellos están en la obligación de explicarle.

<sup>2</sup> Comercialmente también se conocen como derechos fiduciarios, FIDIS, entre otros.

# ¿QUÉ HACE LA FIDUCIARIA?

La sociedad fiduciaria es una entidad vigilada por la SFC y participa con el propósito de promover la confianza y transparencia en la administración de los recursos de las personas que se vinculen a los proyectos inmobiliarios.

Deberes de la fiduciaria  
Parte II, título II, capítulo I  
Circular Externa 029 de 2014



Diligencia

Previsión

Lealtad y buena fe

Información

Asesoría

Protección y defensa

## Tenga en cuenta que:

- ✓ El negocio fiduciario se regula de forma inicial por lo que establecen las partes en el contrato.
- ✓ Los contratos deben ser claros y contemplar los procedimientos y mecanismos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto.
- ✓ Cuando surgen diferencias en la interpretación de los contratos deben ser resueltas por jueces o árbitros.

3

Es fundamental conocer los contratos fiduciarios que regulan la participación en determinado proyecto, ya sea como **comprador de unidades inmobiliarias** o como inversionista en la **adquisición de participaciones fiduciarias**.

**¡Infórmese!** El éxito de su inversión depende en gran medida del análisis que haga de forma juiciosa al proyecto, pues como en la adquisición de cualquier bien, usted corre algunos riesgos que debe evaluar.

## ¿CÓMO FUNCIONA LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA?

Un **fideicomiso** o **negocio fiduciario** es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada **fideicomitente** transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada **fiduciario**<sup>3</sup>, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado **beneficiario**<sup>4</sup>.

4

## ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO?

Es un negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

Este tipo de fiducia cuenta con una regulación específica encaminada a garantizar el suministro claro y suficiente de información a los consumidores<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Cuando se habla de fiduciario hacemos referencia a las Sociedades Fiduciarias vigiladas por la SFC.

<sup>4</sup> Artículo 1226 del Código de Comercio.

<sup>5</sup> Estas normas las encuentran en el Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica), que puede ser consultada en nuestro sitio web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

# PRODUCTOS FIDUCIARIOS VINCULADOS AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- 1** Esquemas donde se comercializan **participaciones fiduciarias**.
- 2** Esquema de **fiducia** completa, que se refiere a aquellos negocios que tienen como finalidad desarrollar proyectos inmobiliarios para que terceros adquieran la propiedad del inmueble.
- 3** Esquema de administración de recursos dinerarios, también denominados *preventas*, en el cual la **fiduciaria** los administra hasta la consecución del punto de equilibrio.

Veámoslo en detalle:

## 1. Comercialización de participaciones fiduciarias

Son aquellos negocios en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones fiduciarias en un fideicomiso, las cuales otorgan a los inversionistas **el derecho a participar de los resultados económicos derivados del cumplimiento de una finalidad específica, sin que implique la propiedad del bien objeto del proyecto y sin perjuicio del ofrecimiento de beneficios adicionales.**

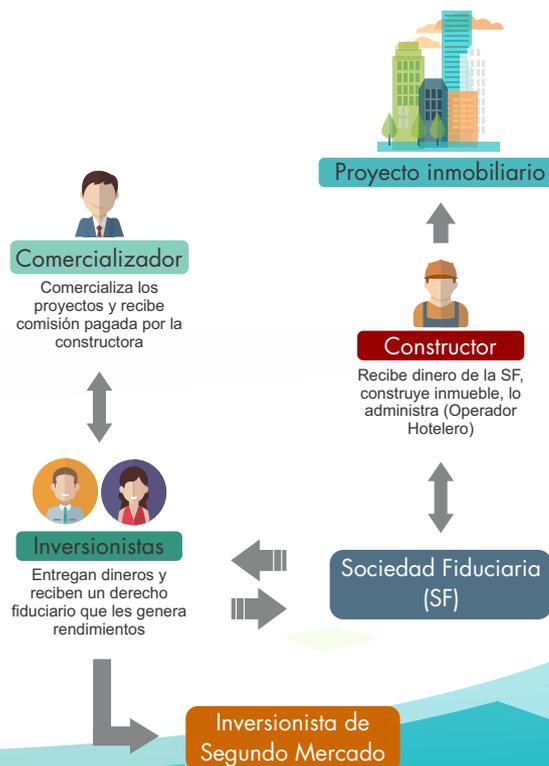
Es importante tener en cuenta que las inversiones participativas en negocios fiduciarios no se limitan únicamente a negocios inmobiliarios, sino que pueden ofrecerse participaciones para la explotación de otro tipo de bienes. En materia inmobiliaria, este esquema es utilizado para la construcción y operación de proyectos tales como hoteles, centros comerciales y oficinas, entre otros.

Estos negocios se caracterizan por tener tres fases: i) **estructuración**, que puede incluir una fase de preventas, ii) **desarrollo** del proyecto o construcción y iii) **operación** del negocio.

Las reglas que gobiernan la relación entre los inversionistas, el constructor, el gestor, el operador y cualquier otro que participe en la construcción y operación del negocio están contenidas en el contrato de fiducia, el cual es suscrito inicialmente entre el constructor como **fideicomitente** y la **sociedad fiduciaria** como gestora del vehículo fiduciario.

Posteriormente se vinculan los inversionistas o adquirentes de la participación. Esta vinculación se podrá dar al mismo tiempo o en la medida en que se vayan desarrollando las etapas atrás mencionadas.

Estos contratos deben contar con la autorización de la **Superintendencia Financiera de Colombia**, con el fin de que cumplan los requisitos de ley, no incluyan cláusulas abusivas ni estipulaciones que permitan el abuso por parte de la **fiduciaria** o del constructor<sup>6</sup>.



<sup>6</sup> Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Art. 146 – Núm. 4º. "Aprobación previa del modelo de contrato. Los modelos respectivos, en cuanto estén destinados a servir como base para la celebración de contratos por adhesión o para la prestación masiva del servicio, serán evaluados previamente por la Superintendencia Bancaria al igual que toda modificación o adición que pretenda introducirse en las condiciones generales consignadas en los mismos."

Antes de vincularse a un negocio a través del cual se comercialicen participaciones fiduciarias, infórmese sobre el proyecto y sus riesgos. Verifique con el promotor comercial o la **fiduciaria** que el modelo del contrato haya sido autorizado por la **Superintendencia Financiera de Colombia**.

Aunque para este esquema aplican las mismas normas de revelación de información y publicidad de los demás negocios inmobiliarios, recuerde que:

- ✓ *Las participaciones fiduciarias no otorgan derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial.*
- ✓ Sus derechos y participación se determinan de acuerdo con lo descrito en el contrato de fiducia, por lo tanto es fundamental comprender claramente cada una de las cláusulas que componen el contrato.

*Si decide invertir en productos fiduciarios en materia inmobiliaria pregunte por:*

- Los riesgos que afronta
  - La forma de participación en la toma de decisiones que afecten el desarrollo del proyecto
  - La información que le será suministrada
  - Qué puede hacer si no está de acuerdo con decisiones adoptadas por los órganos decisorios establecidos en el contrato
  - La forma como se resolverán los conflictos (como tribunales de arbitramento, jueces, entre otros)
- ✓ *Su participación en el **fideicomiso** no le da derecho ni participaciones en la sociedad constructora o promotora del proyecto.*
- Su inversión lo relaciona con el proyecto objeto del **fideicomiso** y no con el constructor o promotor del proyecto.
  - Pregunte por la participación a mediano y largo plazo del constructor y/o promotor del proyecto, en algunos casos estos continúan con la propiedad de una fracción de participaciones fiduciarias.

✓ *Los beneficios que espera recibir dependen del desempeño del proyecto que, a su vez, se ven afectados por variables económicas y por la misma gestión del operador o administrador.*

- Denuncie si en algún momento a través de un esquema de comercialización de **participaciones fiduciarias** le garantizan rentabilidades.
- Recuerde que usted está realizando una inversión de recursos, **NO** está prestándolos.
- En el contrato debe estipularse la periodicidad en que se efectuarán los pagos de las utilidades o la asunción de las pérdidas que arroje el proyecto.
- Debe tener clara la forma en que se cuantificará su participación y se valorarán los derechos fiduciarios.
- Pregunte si el proyecto tiene otros beneficios adicionales (uso de instalaciones, por ejemplo) y si éstos tienen algún costo adicional o un impacto sobre el beneficio esperado.

8

**Importante:** Indague por los riesgos y las proyecciones de beneficios que le presenten sobre los recursos, tómelas como estimadas y en ningún momento como algo seguro o garantizado.

✓ *La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.*

- En la fase de *preventiva*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

- Pregunte si el proyecto cuenta con seguros (pólizas) que lo amparen frente a los riesgos mencionados anteriormente, esto le permitirá tener una mayor seguridad en su inversión.
- A partir de la tercera etapa, la de *operación*, es cuando el proyecto inicia las actividades para las que ha sido destinado.
- En la fase de *operación* es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.

✓ Las **participaciones fiduciarias** pueden tener una negociabilidad limitada en el mercado.

- Aunque está haciendo una inversión, las **participaciones fiduciarias** no tienen un mercado en el que se negocien, como lo es, por ejemplo, el de las acciones en la Bolsa de Valores de Colombia.
- La negociabilidad de las participaciones es más limitada y depende del interés propio de las personas en vender y en comprar.
- Se debe tener presente que si en algún momento tiene la urgencia de vender, puede afectar negativamente el precio de su participación.

La **fiduciaria** tiene la facultad de negar la vinculación de un tercero, por lo que para su negociación requiere la **aprobación** expresa de la **sociedad fiduciaria**, con el fin de prevenir que se utilice esta figura para lavado de activos o financiación del terrorismo, entre otros.



Los contratos a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias<sup>7</sup>, deben contener información que usted tiene derecho a conocer antes de la vinculación, entre ésta, es importante destacar:

- **El número de participaciones** a enajenar y la indicación de las otras fuentes de recursos que constituyan la condición económica para iniciar cada una de las fases de proyecto.
- **Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas** que se deben cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto y su operación.
- **La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dineros** de los adquirentes de las participaciones y la indicación de que el desembolso de los recursos, recaudados a través del negocio fiduciario, será con posterioridad al momento de alcanzar el punto de equilibrio y conforme a las condiciones establecidas en el contrato para tal fin.
- La indicación expresa de **contar con un interventor, auditor o asesor externo, independiente** de los fideicomitentes, quien deberá supervisar las actividades adelantadas por el promotor y/o gestor durante todas las etapas del fideicomiso<sup>8</sup>.
- Los órganos asesores y/o administradores.
- El procedimiento para la designación y reemplazo del promotor y/o del operador, las

calidades que deben reunir y las causales para su remoción, así como el órgano establecido en el contrato a cargo de la adopción de tales decisiones.

- La obligación del promotor de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad.
- Los canales a través de los cuales la sociedad fiduciaria remitirá y suministrará a los fideicomitentes la información relacionada con el cumplimiento de la finalidad del contrato.
- Las reglas y el procedimiento para llevar a cabo la cesión de las participaciones, los cuales no pueden incluir condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de los participantes de ceder su posición contractual en cualquier momento, así como el deber de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de los mismos al momento de la cesión.
- La fiduciaria es la vocera y administradora de patrimonio autónomo y, por ende, su obligación es la de informar a los fideicomitentes cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento y que afecte el cumplimiento de la finalidad del negocio.

<sup>7</sup> De acuerdo con las reglas de la [Circular Externa 024 de 2016](#).

<sup>8</sup> En aquellos eventos en que el proyecto esté relacionado con el desarrollo de proyectos de construcción, la actividad del interventor se registrará por las disposiciones contenidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

Adicionalmente, **el contrato mediante el cual usted como consumidor financiero se vincula (partícipe)** debe incluir de manera precisa: **i)** todas las condiciones del negocio fiduciario, **ii)** los derechos y obligaciones de cada una de las partes, **iii)** la duración, **iv)** la estimación de costos del proyecto y **v)** las penalidades por incumplimiento de las partes<sup>9</sup>.

## 2. Esquema de preventas

En este esquema, la función de la **fiduciaria** es recibir los dineros destinados a la separación de los inmuebles por parte de los compradores de unidades, hasta que se cumplan las condiciones técnicas y financieras establecidas en el contrato, lo que comúnmente se conoce como alcanzar el “*punto de equilibrio*”.

Logrado este punto, los recursos son entregados al constructor, momento en el cual finaliza el objeto del contrato de este tipo de **fiducia**.

Generalmente, estos recursos son invertidos en un **Fondo de Inversión Colectiva**<sup>10</sup> (FIC) administrado por la **sociedad fiduciaria** relacionada con el negocio, al cual el consumidor financiero se vincula mediante un contrato con condiciones uniformes para todos los consumidores (contrato de adhesión).

Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución a los inversionistas.

<sup>9</sup> La regulación sobre el tema la encontrará en el Capítulo I, Título II, Parte II, C.E 029 de 2014, donde se encuentran las características, derechos y obligaciones relativas a este producto.

<sup>10</sup> Por regulación, este producto también puede ser administrado por las sociedades comisionistas de bolsa de valores y las sociedades administradoras de inversión.



✓ **La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.**

✓ Establezca con claridad qué pasará con los rendimientos de esos recursos una vez logrado el *punto de equilibrio*, pues en algunos casos son abonados al valor de compra que usted debe pagar; en otros casos, se indica que los rendimientos son del constructor, por lo que sólo le tendrán en cuenta el dinero efectivamente aportado.

✓ Si usted pacta en el contrato que los rendimientos son del constructor, la retención en la fuente por rendimientos debe estar a cargo de éste.

✓ Como generalmente los recursos están en Fondos de Inversión Colectiva que pueden llegar a tener desvalorizaciones que afecten el monto de los recursos aportados, se debe estipular quién asume la pérdida de valorización de dichos recursos.

✓ La **fiduciaria** no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores.

✓ Infórmese sobre la trayectoria y experiencia del constructor, capacidad económica, otros proyectos adelantados, estados financieros, base de datos de las autoridades administrativas locales y conozca las obligaciones del constructor y las de la **fiduciaria**.

✓ Como en algunos esquemas la **fiduciaria** no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

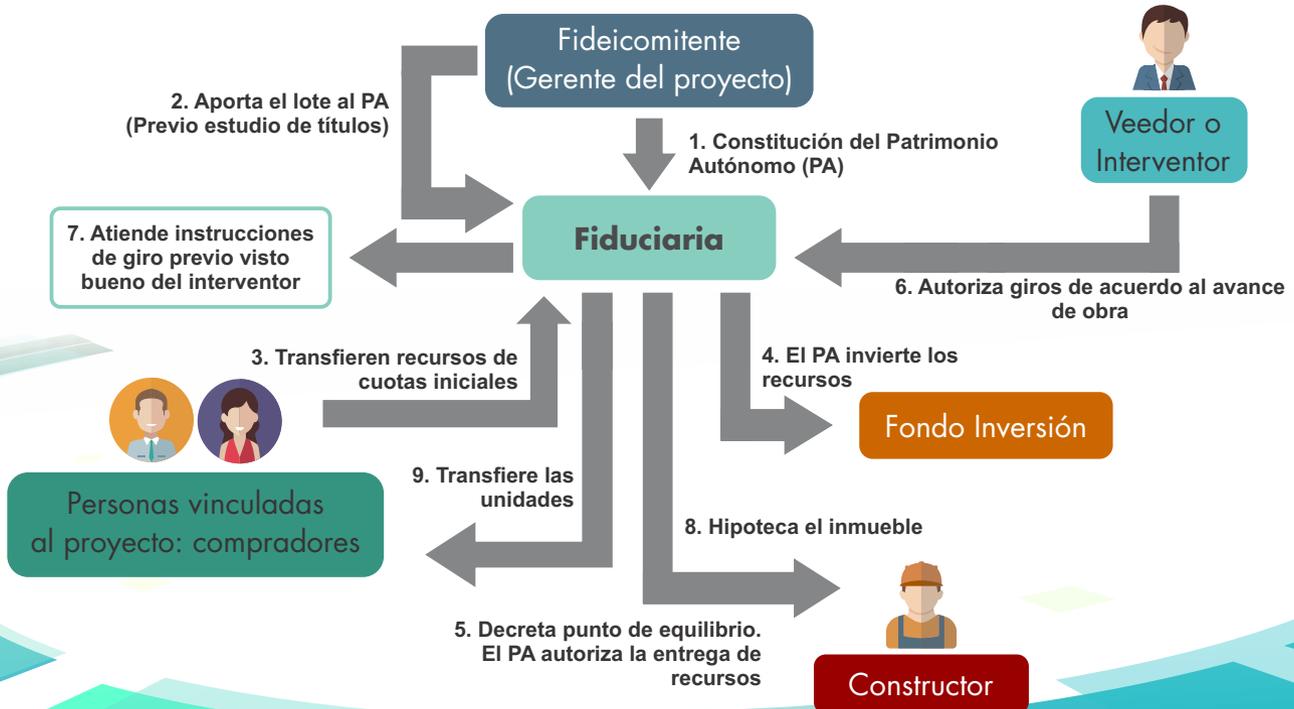
Conozca a qué tiene derecho en las rendiciones de cuentas relacionadas con este tipo de negocios, en el numeral 6.1.4, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 3. Esquema inmobiliario completo

Este esquema incluye la fase de *preventiva*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra (“crédito constructor”), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.

14



En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirientes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

---

Infórmese a qué título le entregarán el derecho de dominio de su inmueble y las implicaciones que tiene uno u otro. Tradicionalmente, el acto jurídico que corresponde a este tipo de transferencias es la figura de compraventa.

---

Si tiene quejas o dudas en la ejecución de un negocio **fiduciario**, comuníquese con el Defensor del Consumidor Financiero respectivo y/o con la Superintendencia Financiera de Colombia a través de cualquiera de los canales previstos.

**Recuerde:** la información es la herramienta más importante para evaluar la gestión de la **fiduciaria** y conocer el estado de su inversión.

Finalmente, en la difusión de programas publicitarios la **fiduciaria** debe:

- ✓ Explicar con claridad cuál es el tipo de gestión que desarrollará la fiduciaria en el proyecto, de manera que resulten claros e inequívocos los parámetros dentro de los cuales se desarrollará la actividad de la sociedad fiduciaria.

Lo anterior implica explicar los derechos y obligaciones que le otorga el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas.

- ✓ 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.
- ✓ Las fiduciarias tienen la obligación de mantener informados a los participantes del negocio fiduciario sobre la suerte de los respectivos negocios fiduciarios; así como

del desarrollo de la gestión que está desempeñando el **fiduciario**, para lo cual se utiliza como mecanismo las rendiciones de cuentas.

- ✓ Indague si la **fiduciaria**, el promotor o constructor cuentan con otros medios de divulgación de información que le permitan conocer el avance del proyecto en el que participa, así como los hechos más representativos.
- ✓ Las sociedades fiduciarias deben publicar en su página web los modelos de contratos de adhesión y de prestación masiva aprobados por la SFC, indicando el número de radicación y la fecha de aprobación.
- ✓ En la sala de ventas del proyecto deberán publicar una copia, al menos en tamaño original, de la presente cartilla y deberán entregarle una copia de ésta junto con el contrato.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá, D.C.

Conmutador: 5940200

Centro de contacto: 307 8042

super@superfinanciera.gov.co

[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)  
Ventanilla Única Virtual



superintendencia.financiera



@SFCsupervisor



+superfinanciera



/superfinancieracol



Superintendencia Financiera  
de Colombia